

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa M. Morrone

Procedimento n° 312/2014 R.G.E.

Creditore Procedente

Debitore

RELAZIONE TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maurizio Potami

Ill.mo Signor GIUDICE - TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

1 PREMESSA

La SV Ill.ima G.E. dott.ssa M. Morrone in data 31.01.2017, per il proc. N° 312/2014 R.G.E., nominava il sottoscritto ing. Maurizio Potami, residente in Marano Marchesato, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento tra la banca [REDACTED], in qualità di Creditore procedente, e [REDACTED], in qualità di debitore.

Inoltre il Giudice, in pari data, disponeva la comparizione del CTU in data 14.03.2017 per il giuramento di rito.

In data 14.03.2017 lo scrivente sottoscriveva il verbale di accettazione nel quale venivano esplicitato i seguenti quesiti:

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

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastali LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

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

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

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati

contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

1.1 Operazioni Preliminari

Lo scrivente CTU, a seguito della comparizione disposta dal sig. Giudice in cui ha prestato giuramento, acquisita parte essenziale della documentazione ed esaminata la documentazione fornita nel fascicolo, costituita da:

- Copia di Contratto di finanziamento fondiario a medio/lungo termine ai sensi del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, per notaio [REDACTED];

- Copia Nota di trascrizione R.G. n. 29278 R.P. n. 23782 del 16/12/2014

- Copia dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico - ipotecaria e catastale per [REDACTED] di descrizione di provenienza, di ubicazione e dati catastali dell'immobile pignorato del 02/02/2015;

ha comunicato alle parti, a mezzo lettera raccomandata A.R. del 29/03/2017 e P.E.C., che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio in data 19 Aprile 2017 alle ore 9,30 presso l'immobile in oggetto nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Lo scrivente ha provveduto ai seguenti adempimenti:

- effettuato visure catastali presso l'Agenzia del Territorio in data 10/04/2017;

- ritiro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figline Vegliaturo, della copia del richiesto Certificato di Agibilità dell'immobile del complesso edilizio in cui ricade l'immobile in perizia, rilasciato in data 05/10/2004;

Al primo sopralluogo, svolto in data 19/04/2017, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU ing. Maurizio Potami, il signor [REDACTED]

collaboratore tecnico del CTU.

Durante tale sopralluogo è stata condotta una ricognizione complessiva dell'immobile sito in Via Gennasio, 12 Piano Lago - Figline Vegliaturo (CS), effettuando rilievi, controlli ed acquisendo documentazione fotografica.

In data 18/09/2017 si è recato presso l'Agenzia del Territorio già Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza dove ha effettuato visure ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n°1

Immobile in via Gennasio, 12 Piano Lago - Figline Vegliaturo (CS)

Sono stati esaminati e prodotti i seguenti documenti :

- Planimetria dell'immobile sito in Via Gennasio, 12 Figline Vegliaturo (CS), identificato al Catasto Urbano del Comune di Figline Vegliaturo al foglio 4 particella 542 sub 3 (cat. D/8 piani S1 - T), composta da piano seminterrato, piano terra e pertinenze scoperte;
- Visura storica della suddetta unità immobiliare urbana ubicata nel Comune di Figline Vegliaturo in proprietà per 1000/1000 del signor [REDACTED], così identificato: foglio n. 4, particella 542 sub 3, cat. D/8, rendita € 12.803,00.

- Titolo di proprietà derivante da atto pubblico del 20.10.2005 repertorio 28409/10317 per notaio [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 18/09/2017 presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cosenza – territorio, per il periodo dal 18/12/1990 alla data del 15/09/2017, da cui sono emerse le seguenti formalità relative all'immobile oggetto di perizia:

1. **TRASCRIZIONE del 25/10/2005** - Registro Particolare 22052 Registro Generale 41904 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28409/10317 del 20/10/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE del 25/10/2005** - Registro Particolare 15636 Registro Generale 41905

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28410/10318 del 20/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. **ISCRIZIONE del 12/10/2009** - Registro Particolare 5788 Registro Generale 31384

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35598/14993 del 08/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE del 16/12/2014** - Registro Particolare 23782 Registro Generale 29278

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2476 del 26/09/2014

ATTO ESECUTIVI O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

L'esame dell'ispezione ipotecaria fa rilevare che le formalità soprarichiamate sono imputate alla particella 542 sub. 3 del foglio 4 del catasto fabbricati del Comune di Figline Vegliaturo (CS).

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

Risposta al quesito n°2

Si richiamano le formalità elencate in precedenza da cui risulta che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono rappresentate da:

*ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 31384
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35598/14993 del 08/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico*

*TRASCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 23782 Registro Generale 29278
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2476 del 26/09/2014
ATTO ESECUTIVI O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico*

- Quesito n°3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°3

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- 1) Elaborato planimetrico catastale in data 10/04/2017;
- 2) Visura catastale, in data 10/04/2017, aggiornata al 10/04/2017;
- 3) Planimetrie in atti al Catasto, presentata in data 16/09/2004,
- 4) Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Figline Vegliaturo in data 05/10/2004 di cui alla copia conforme del 02/05/2017 da cui si evincono tutti gli atti autorizzativi preliminari obbligatori, rappresentati da:
 - Concessioni edilizie: n.4 del 09/07/2003, n.1 del 25/01/1995 e n.5 del 23/04/1993 che hanno autorizzato i lavori di costruzione del suddetto fabbricato;
 - Certificati di collaudo statico delle opere in c.a. depositati il 15/03/1995 prot. n.5330 ed il 10/10/2003 prot. 8116;
 - Parere preventivo n. 2987 del 30/07/2003 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza;

- Parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dal Distretto Sanitario di Rogliano dall'Azienda Sanitaria n.4 di Cosenza prot. 723 del 23/09/2004;
 - Nulla osta di impatto acustico del 03/04/1995 n.576/FA/95 rilasciato dal Settore Fisico Ambientale dell'USSL n.4 di Cosenza;
 - Attestazione di regolare allaccio alla rete idrica e fognante;
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico istallato rilasciato dalla [REDACTED] s.n.c. il 02/12/2002;
 - denuncia di accatastamento prot. n. CS0265918 in data 16/09/2004
-

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

Risposta al quesito n°4

L'immobile è ubicato nel comune di Figline Vegliaturo, in Via Gennasio 12, identificato in catasto al Foglio n 4 particella 542 sub 3. L'immobile si caratterizza come edificio isolato e confina:

- a Nord, con terreno altra proprietà;
- ad Est, S.P. 241;
- a Sud, con stradina ad uso locale;
- ad Ovest con terreno prospiciente Autostrada A3 Sa-Rc.

Lo stesso si colloca nella Zona Industriale nord della frazione di Piano Lago e dista dal centro storico di Figline Vegliaturo circa 3,6 km e quota **650** metri sul livello del mare. Detta frazione risulta dotata di tutti i servizi a rete primari mentre i servizi pubblici e di interesse pubblico sono quelli essenziali.

L'ospedale più vicino è l'Ospedale Civile Santa Barbara a Rogliano da cui dista km 7,3.

Per la fruizione di servizi di ordine superiore (Università, Scuole Superiori, grandi negozi, uffici) la popolazione residente si avvale di quanto presente nel territorio del Comune di Cosenza da cui dista km 13.

Nelle immediate vicinanze di via Gennasio sono presenti diverse attività: ristoranti, bar, tabacchi, farmacia, ecc. La scuola media statale, la scuola elementare statale e la scuola statale dell'infanzia distano circa 3.6 km. Il Liceo Scientifico e l'Istituto Tecnico Economico di Rogliano distano 6,6 Km. Il Centro Commerciale Carrefour di Zumpano dista circa 14 Km e il Centro Commerciale Metropolis dista circa 21 km. I residenti di Gennasio per accedere all'Autostrada SA-RC dallo svincolo di Rogliano percorrono circa Km. 2,3 attraverso la Strada Statale 19 delle Calabrie / SP. N. 241. La distanza dal capoluogo è di Km. 13 circa. La stazione dei treni più vicina a Piano Lago dista Km 1,1 sulla linea Cosenza - Catanzaro Lido mentre l'aeroporto di Lamezia Terme dista km 53.

La struttura portante del complesso è costituita da una intelaiatura in cemento armato, gli orizzontamenti piani ed inclinati sono costituiti da solai in latero-cemento. La muratura perimetrale è rappresentata da muratura a cassetta (tompagno) con camera d'aria. Le finiture esterne del complesso sono costituite da intonaco civile liscio tintecciato associato a ricorsi con rivestimenti di lastre in pietra ad "opus incertum". Le recinzioni esterne sono integrate da siepi di tuye ed i parapetti di balconi e terrazzi sono costituiti da colonnine prefabbricate in cls. Gli infissi esterni sono rappresentati da ampie vetrate in alluminio dotati di vetrocamera. Gli oscuramenti sono costituiti da tendaggi. La copertura è costituita da manto in tegole tipo "coppi", con grondaie e pluviali in lamiera di colore testa di moro.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in perizia le caratteristiche sono le seguenti:

- **Il piano seminterrato** era adibito a discoteca ma è in fase di allestimento la conversione in pizzeria con spazio per l'intrattenimento dei bambini. Tale area, è agibile sia dall'interno che dall'esterno esclusivamente attraverso due scale dedicate. Il livello seminterrato, denominato "Sala Mercurio" è dotato dei locali accessori di utilità tra cui i servizi igienici, fra questi sono presenti i servizi agibili da parte degli utenti disabili.

Detto livello risulta pavimentato con piastrelle in gress-ceramico di colore bianco e nero a riquadri concentrico, le pareti sia in laterizio che in cartongesso sono decorate con rappresentazioni paesaggistiche; i soffitti sono decorati con cassettonature in cartongesso che ospitano gli impianti tecnologici e di illuminazione il tutto in colore celeste chiaro.

In particolare, la grande superficie originaria è stata suddivisa in due ampi ambienti, comunque compenetrati, attraverso il dislivello preesistente pari a circa 60 cm e la installazione di una parete in cartongesso decorata e dotata di aperture libere.

Al piano seminterrato trovano ubicazione i locali tecnici a servizio degli impianti di climatizzazione, allarme, quadri elettrici, ecc.

Tutta l'impiantistica è stata predisposta al servizio dell'intero complesso, opportunamente sezionata per le diverse funzioni.

- **Il piano rialzato** è adibito a sala ricevimenti - ristorante avente una capacità ad accogliere circa 400 ospiti. Tale sala è introdotta da percorso pedonale caratterizzato da aiuole, muretti di decorazione, gradinate e rampa per disabili attraverso cui si giunge all'ingresso principale; da questo, mediante una zona filtro delimitata da ampie vetrate, si accede al ristorante. Detto livello sopraelevato è dotato dei locali accessori di utilità tra cui i servizi igienici divisi per sesso e i servizi per disabili.

Questo livello risulta pavimentato con piastrelle in gress-ceramico di colore chiaro decorato con inserti e riquadri in pietra naturale. Le pareti sia in laterizio che in cartongesso sono decorate con tinteggiature "nuvolate" di tonalità bordeaux, riquadrate in bianco; i soffitti sono decorati con cassettonature in cartongesso ove alloggiavano gli impianti tecnologici fra i quali anche gli impianti sonori per fonodiffusione, per effetto fumo, per la videoproiezione e per l'illuminazione a diverse configurazioni scenografiche.

Le ampie finestre in alluminio di colore scuro presenti a detto livello sono dotate di tendaggi in stile classico di colore bianco e blu. La zona cucina adiacente alla sala ristorante è dotata di: cella frigorifera, dispensa, piani di lavoro per la preparazione delle pietanze, lavelli, piani cottura, lavastoviglie, friggitrice, forni, ecc. Le porte interne sono di varia tipologia e materiali: sono presenti infatti sia porte tagliafuoco con maniglione antipanico, sia in alluminio tanto con inserti in vetro che lisce, sia in legno tamburato. Le stesse sono differenziate per tipo di apertura, ossia scorrevoli o incernierate. I servizi igienici sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche di uguale tonalità e formato del piano seminterrato.

La dotazione impiantistica dell'immobile è completa di impianto idrico, fognario, elettrico, climatizzazione, antincendio, sicurezza, illuminazione; risulta efficiente ed in buono stato di manutenzione. A tale proposito si ribadisce che l'impiantistica assume carattere unitario al servizio dell'intero complesso.

La superficie utile calpestabile interna complessiva è pari a mq 1.490,30, così distribuita tra i vari livelli:

1) Piano seminterrato (mq 716,27):

- ambiente 1 mq 159,30;
- ambiente 2 mq 273,30,
- ambiente 3 mq 57,75,
- ambiente 4 sottoscala praticabile mq 13,90,
- ambienti 5 bagni mq 58,20,
- ambiente 6 mq 42,75,
- ambiente 7 mq 38,74,
- ambiente 8 mq 16,93,
- ambienti 9 locali tecnici mq 41,40,
- ambiente 10 scala P. seminterrato/P. rialzato mq 14,00;

2) Piano rialzato (mq 774,03):

- zona filtro ingresso mq 12,43,
- sala ristorante (ambiente 1) mq 542,70,
- cucina (ambiente 2) mq 131,36,
- ufficio (ambiente 3) mq 20,00,
- scala P.T. / P. rialzato (ambiente 4) mq 9,50,
- cella frigorifera (ambiente 5) mq 28,00,
- bagni (ambienti 6) mq 30,04 (5,87+6,60+7,87+5,30+1,10*4).

La superficie delle pertinenze esterne ammonta a mq 206,16 ed è così ripartita:

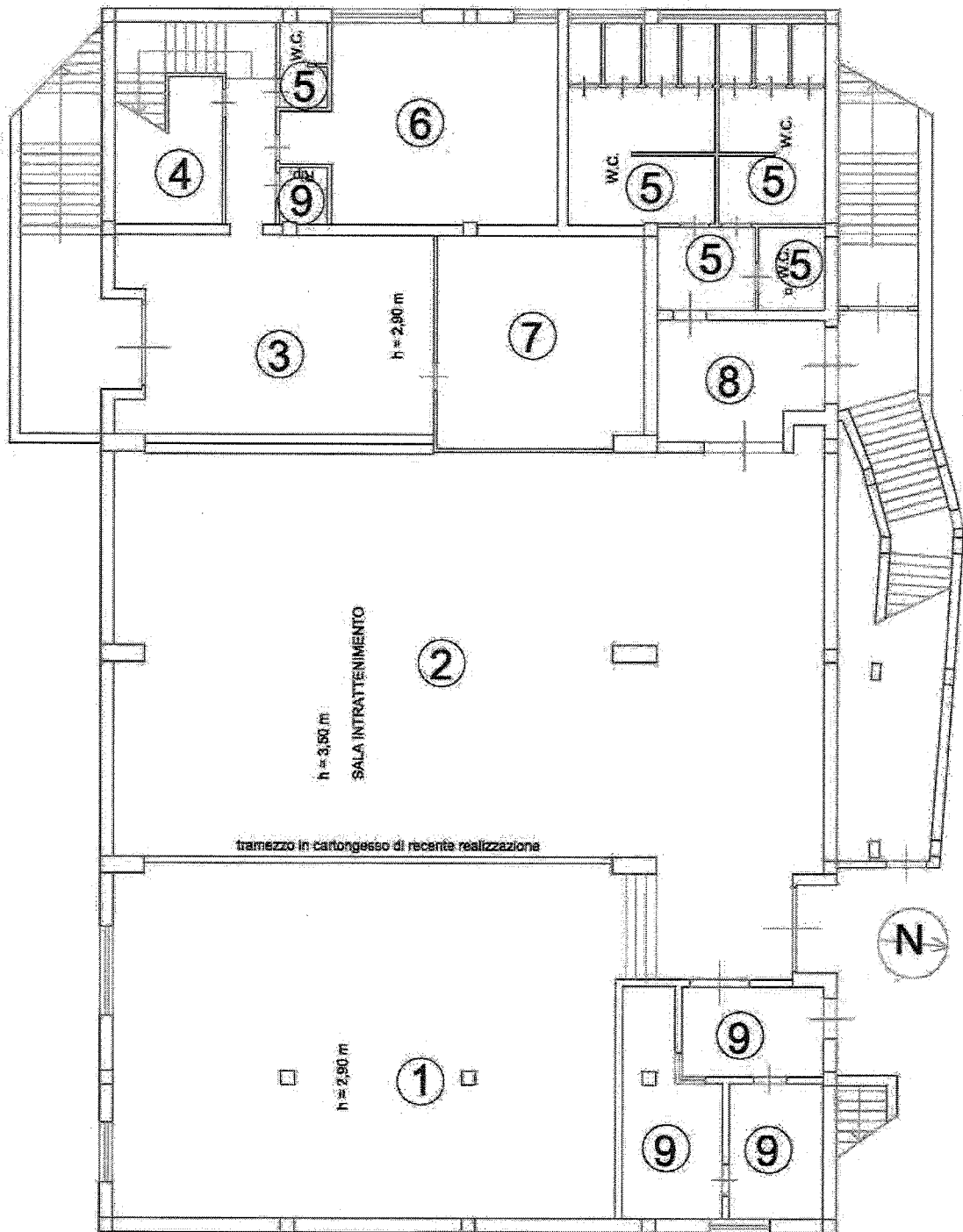
- area ingresso lato nord mq 33,88,
- veranda lato ovest mq 47,47,
- scale esterne lato sud mq 34,60,
- scala esterna coperta lato nord-ovest mq 11,03,
- scale e vani accessori di collegamento del piano seminterrato lato nord mq 79,18.

La superficie complessiva lorda è pari a mq 1.640,50 ed è così ripartita tra i due piani:

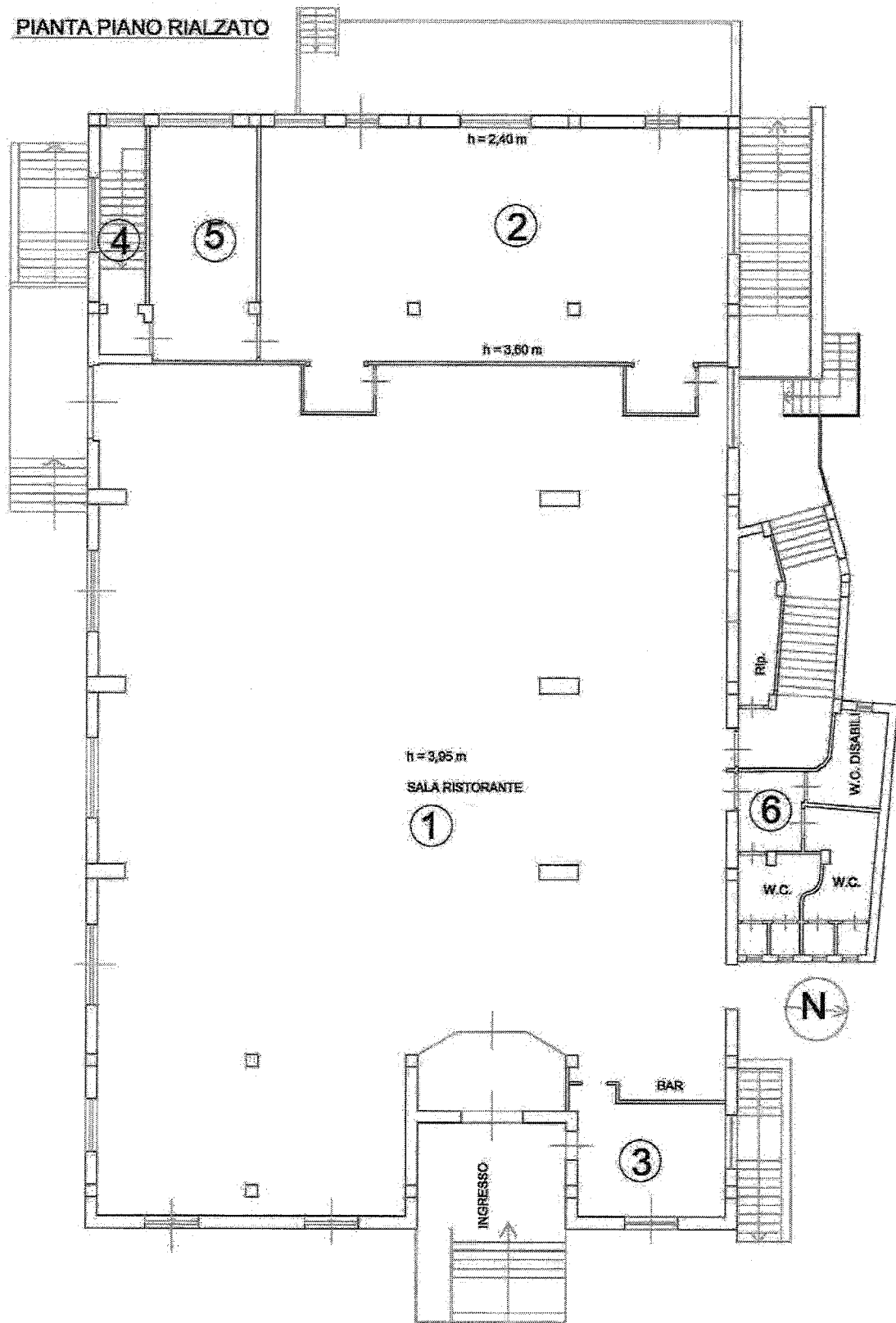
- **Piano seminterrato (mq 798,95),**
- **Piano rialzato (mq 841,55).**

L'area esterna, al netto dell'impronta edificata, pari a mq 1.452,50 risulta essere in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



- **Quesito n°5**) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°5

L'atto di pignoramento del 10/11/2014, identifica l'immobile con i seguenti dati:

**Catasto Fabbricati – sez. U- foglio 4 – part. 542 – sub. 3 abitazione tipo D8 piani S1-T,
– proprietà per 1/1 [REDACTED].**

I dati riportati negli atti consentono l'identificazione catastale e localizzativa.

In definitiva, l'immobile è ubicato a Figline Vegliaturo, in Via Gennasio, 12 Piano Lago - Figline Vegliaturo (CS), identificato in catasto al Foglio n 4 particella 542 sub 3.

L'unità immobiliare, nella sua composizione, non rispecchia esattamente la rappresentazione grafica della scheda catastale in atti, limitatamente al piano seminterrato per diversa composizione distributiva, peraltro senza alcuna variazione di superficie, struttura e parti comuni.

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

Risposta al quesito n°6

Come già riportato le modeste difformità si riferiscono alla diversa composizione distributiva e d'uso del piano seminterrato. Qualora ritenuto necessario l'aggiornamento catastale presuppone la Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria al Comune di Figline Vegliaturo, la corresponsione degli oneri relativi e la rettifica dell'elaborato planimetrico in Catasto. Dette operazioni possono essere quantificate in euro 1.000,00.

- **Quesito n°7)** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al quesito n°7

Dall'esame degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Figline Vegliaturo, nel previgente Piano Regolatore Generale, l'area sulla quale rientra il complesso edificato in cui si colloca l'unità immobiliare in perizia, è qualificata come z.t.o. di tipo B1 - zona di completamento e rinnovo urbano. Per effetto dell'attività edilizia già condotta le previsioni urbanistiche sono completamente attuate.

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

Risposta al quesito n°8

Come già riferito il cespite è rappresentato da un fabbricato **conforme** alla normativa urbanistica del Comune di Figline Vegliaturo.

L'immobile è dotato dei seguenti atti amministrativi:

- concessione edilizia n. 5 del 23/04/1993;
- concessione edilizia n. 1 del 25/01/1995;
- concessione edilizia n. 4 del 09/07/2003.

L'immobile è assistito da certificato di agibilità rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Figline Vegliaturo in data 05/10/2004 dal quale si evince la conformità al progetto assentito.

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

Risposta al quesito n°9

Il compendio pignorato è costituito da un unico immobile su due livelli collegati tramite scala interna e corti di pertinenza dello stesso, pertanto non è possibile procedere a vendita per lotti.

Peraltro la dotazione impiantistica, elettrica, idrica, di climatizzazione, fornitura gas, è stata concepita e realizzata in termini unitari, e gli stessi contatori sono unici per ogni tipo di fornitura. Quindi non appare possibile, se non previe approfondite ed onerose modifiche funzionali/distributive ed impiantistiche, procedere alla definizione di due o più lotti separati.

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

Risposta al quesito n°10

Non ricorrono le circostanze indicate nel quesito.

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

Risposta al quesito n°11

Per quanto riguarda l'**immobile**, risulta in essere un contratto di locazione stipulato in data 8 luglio 2013 presso il Notaio Matteo Mazzotta in Cosenza Rep. n. 1096 Raccolta n. 865 tra il Concedente: [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] e l'Affittuario: [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata unipersonale [REDACTED]

[redacted] con sede in [redacted]
[redacted] e numero R.E.A. [redacted]. Detto contratto registrato in CS il giorno 08/07/2013 al n. 6092 serie 1T prevede il godimento dell'immobile e delle attrezzature e dei beni in esso presenti utili all'esercizio dell'attività aziendale di ristorante - pizzeria - bar - discoteca e tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse al Locatore dalle competenti autorità.

La durata del contratto è pari a tre anni con tacito rinnovo se non intervenga, da una delle parti, disdetta tramite raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di tre mesi dalla data di scadenza.

Pertanto la prossima data di scadenza del contratto è il 7 luglio 2019.

Il canone annuo di affitto è fissato in euro 30.000 (trentamila/00) oltre IVA con pagamento mensile anticipato di rate pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre IVA.

Nel contratto è previsto che il Locatore possa richiedere l'adeguamento di detto canone alle variazioni ISTAT relative ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per ogni altra utile informazione relativa a detto rapporto si allega copia del contratto di "Affitto di azienda".

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

Risposta al quesito n°12

Non ricorrono le circostanze indicate nel quesito.

Quesito n°13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito n°13

Sull'immobile pignorato non insistono vincoli di alcun genere, tra quelli indicati nel quesito.

- **Quesito n°13bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n°13bis

Preliminarmente va specificato che eventuali spese condominiali, come richiesto nel quesito, non ricorrono poiché l'immobile resta in capo ad un unico proprietario.

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione e manutenzione è stato opportuno fare riferimento ai costi parametrici tipici di tali attività (ristorazione) nonché alle tariffe vigenti ne Comune di Figline Vegliaturo. Alla luce di quanto riassunto i costi possono essere così raggruppati:

- a) consumi (acqua, energia elettrica, gas, ecc.) € 35.000,00 annui;
- b) tributi comunali (IMU e TASI) € 7.500 annui;
- c) Consulenze ed assicurazioni € 6.000 annui;
- d) Manutenzione ordinaria (pari allo 0,5 % del valore stimato) € 6.000 annui.

Pertanto i costi fissi assommano ad € 48.500,00 (diconsi quarantottomilacinquecento/00) annui.

Per quanto riguarda il personale, trattandosi di un'attività a gestione familiare ove il ricorso a personale aggiuntivo è condizionato da episodi occasionali, non appare opportuno annoverarlo tra i costi fissi. E' da osservare dunque che con il contratto d'affitto d'azienda il ██████████ si è sollevato dall'onere dei costi fissi, quand'anche improduttivi, garantendosi una rendita netta.

- Quesito n°14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Risposta al quesito n°14

Immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduto al raffronto fra tre metodi fondamentali, ossia:

- a) Individuazione del valore catastale rivalutato;
- b) Determinazione del valore di mercato attraverso la consultazione della Banca Dati dell'Agazia del Territorio, che, come è noto, desume i valori, articolati per Comuni, zone e tipologie dal coacervo delle transazioni immobiliari svolte e registrate;
- c) Assunzione dei valori di mercato medi attraverso la consultazione di primarie Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e consultazione del "Borsino Immobiliare".

a) Individuazione del valore catastale rivalutato

Nella scheda catastale in atti all'immobile è stata attribuita la rendita catastale pari a € 12.803,00. Pertanto il valore catastale, secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del D.L. 201/2011 (Manovra Monti); risulterà per la determinazione della base imponibile ai fini tributari:

$$€ 12.803,00 \times 105 \times 0,60 = € 806.589,00$$

Occorre precisare che il valore catastale come sopra determinato rappresenta una soglia minima, anche ai fini fiscali, per cui tale parametro per una corretta stima assume valore minimo di riferimento.

b) Determinazione del valore di mercato attraverso la consultazione della Banca Dati dell'Agazia del Territorio

E' stato esaminato il valore unitario riportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia del Territorio, relativo al secondo semestre del 2016.

Per il Comune di Figline Vegliaturo, e per la zona individuata "Suburbana PIANO LAGO (IN PROSECUZIONE CON MANGONE)" "ossia nell'area in cui è ubicato il cespite, caratterizzata da capannoni industriali, a destinazione produttiva, per immobili in stato conservativo normale, il valore è compreso fra € 570,00 e € 920,00 per metro quadro lordo, per la tipologia negozi, in un contesto caratterizzato dalla prevalente presenza di capannoni industriali (vedi allegato). In effetti la banca dati non dispone di valutazioni per edifici a carattere terziario.

L'unità immobiliare in perizia è un edificio ad uso commerciale per cui appare giustificato assumere a riferimento i parametri sopra riportati.

In considerazione dell'età dell'immobile, del grado di finitura, della presenza di tutti gli impianti e dal buono stato di manutenzione, appare legittimo l'assunzione del valore massimo fissato appunto in € 920,00 per metro quadrato lordo.

c) Assunzione dei valori di mercato medi attraverso il confronto fra l'offerta di primarie Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e l'andamento rilevato dal Borsino Immobiliare

La ricerca ha prodotto scarsi risultati, in quanto nel Comune di Figline Vegliaturo non sono presenti offerte simili.

Per quanto attiene l'offerta, ci si trova in presenza di un numero esiguo di disponibilità, relative a tipologie diversificate che, pertanto, prospettano prezzi variabili e poco indicativi.

Occorre altresì tenere presente che l'attuale congiuntura economica ha fatto registrare una netta contrazione del volume delle compravendite.

Il Borsino Immobiliare difatti registra per la Calabria e per la zona specifica una contrazione dei valori di vendita, individuando così per la tipologia in questione e le superfici indicano valori compresi fra un minimo di euro 474,00/mq, ed un massimo di euro 796,00/mq e quindi il valore medio di **630,00/mq lordi** (vedi allegato).

Dal confronto dei dati forniti emerge che per la tipologia in esame appare prudente e giustificato considerare un valore intermedio che si collochi fra il valore medio indicato dal Borsino Immobiliare, che elabora le valutazioni sulla base dell'andamento effettivo del mercato, e il valore massimo indicato dall'Agenzia del Territorio che peraltro raccomanda il confronto con le altre fonti documentali.

Pertanto il valore medio unitario può essere legittimamente fissato in:

$$920 + 630 = 1.550 / 2 = \mathbf{775 \text{ euro/ mq lordi}}$$

Dalla planimetria catastale in atti emergono i seguenti dati:

Superficie lorda totale interna	mq 1.640,50
Superficie pertinenze, scale ed accessori ragguagliata mq 206,16 x 0,50 =	mq 103,08
La superficie esterna, ragguagliata mq 1.452,50 x 0.15(*) =	mq 217,87
Superficie lorda totale	mq 1.961,45

(*)come noto ed usualmente applicato, anche ai fini fiscali, la parte inedita di un'area edificabile mantiene un valore residuale esplicitato dalla formula:

SCHEDA RIASSUNTIVA

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso ristorazione e intrattenimento, di recente costruzione, in c.a. portante, costituita da due piani, con superficie complessiva lorda pari a mq 1.640,50, composta da:

- piano seminterrato con pizzeria, sala, aree ludiche attrezzate, servizi, ripostiglio e scala;
 - piano sopraelevato con sala ristorante, cucina attrezzata, ufficio, servizi igienici e scala;
- inoltre l'unità immobiliare è dotata di ampia area esterna con verde e parcheggi.

- UBICAZIONE

Via Gennasio, 12 loc. Piano Lago Comune di Figline Vegliaturo (CS)

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Figline Vegliaturo:

Foglio n 4, particella n 542, sub 3, Categoria D/8, Rendita Euro 12.803,00

Indirizzo: Via Gennasio, 12; Piani S1-T

- NATURA

Proprietà 1000/1000 del signor [REDACTED]

- PROVENIENZA DELLA TITOLARITA'

Atto pubblico del 25/10/2005 rep n. 22052 e per [REDACTED] in Cosenza

- STATO LOCATIVO

Per l'immobile è vigente Atto pubblico di "Affitto di azienda", a cadenza triennale, reso innanzi al notaio Matteo Mazzotta in data 08/07/2013 rep n. 1096 racc. n. 865 in Cosenza registrato in Cosenza in data 08/07/2013 al n.6902 serie 1T per un canone annuo di euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA.

VALORE DI STIMA : € 1.290.000,00 (diconsi euro unmilione duecentonovantamila/00)

CONCLUSIONI

Trattasi di immobile di recente costruzione in stato di conservazione soddisfacente che nella sua composizione rispecchia la rappresentazione grafica della scheda catastale in atti.

L'immobile è condizionato da vigente contratto di locazione (Affitto di azienda) a validità triennale, per cui la prossima scadenza è prevista per l' 8 luglio 2019, previo invio di raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di tre mesi. Il canone annuo di affitto è pari ad euro 30.000 (trentamila/00) oltre IVA con pagamento mensile anticipato di rate pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre IVA.

Assolto il compito affidatomi, rassegno il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza, lì 10/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Maurizio Potami

ELENCO ALLEGATI:

1. **Identificazione aerofotogrammetrica (fonte Geoportale Comune di Figline Vegliaturo),**
2. **Stralcio foglio di mappa n. 4 del comune di Figline Vegliaturo,**
3. **Elaborato planimetrico in atti al Catasto,**
4. **Planimetrie in atti al Catasto,**
5. **Programma di Fabbricazione (fonte Geoportale Comune di Figline Vegliaturo),**
6. **Assenza di Vincoli (fonte Geoportale Comune di Figline Vegliaturo),**
7. **Visura catastale storica,**
8. **Visura ipocatastale,**
9. **Visura camerale al 18/09/2017 della società [REDACTED]**
10. **Certificato di agibilità,**
11. **Contratto di locazione,**
12. **Convocazione primo sopralluogo,**
13. **Verbale di sopralluogo,**
14. **Album fotografico,**
15. **Interrogazione Banca dati Q.I.,**
16. **Interrogazione Borsino immobiliare,**
17. **Foglio riassuntivo,**
18. **Avviso di vendita,**
19. **Relazione oscurata,**
20. **Spese documentate,**
21. **Viaggi,**
22. **Vacazioni,**
23. **Istanza liquidazione C.T.U.**



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2017

Data: 10/04/2017 - Ora: 09.03.29 Segue

Visura n.: CS0050123 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIGLINE VEGLIATURO (Codice: D582)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 4 Particella: 542 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 11/08/2005

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		4	542	3			D/8				Euro 12.803,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. CS0195753 in atti dal 11/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43039.1/2005)
Indirizzo STRADA STATALE 19 DELLE CALABRIE SNC piano: SI-T;												
Notifica CS0195761/2005												
Annotazioni classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94) Partita - Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2004

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		4	542	3			D/3				Euro 5.900,00	VARIAZIONE del 16/09/2004 protocollo n. CS0265918 in atti dal 16/09/2004 FUSIONE (n. 45146.1/2004)
Indirizzo STRADA STATALE 19 DELLE CALABRIE SNC piano: SI-T;												
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 20/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI			
1	IL CAPRIOLO S.R.L. con sede in FIGLINE VEGLIATURO		02677820785	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/10/2005 Repertorio n.: 28409 Rogante: CAMILLERI STEFANO Sede: COSENZA				
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22052.1/2005)				



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/04/2017 - Ora: 09.03.30 Fine

Visura n.: CS0050123 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2017

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 20/10/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 20/10/2005

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] VARIAZIONE del 16/09/2004 protocollo n. CS0265918 in atti dal 16/09/2004 Registrazione: FUSIONE (n. 45146.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 542 subalterno 1
- foglio 4 particella 542 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 15184

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: POTAMI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Data 18/09/2017 Ora 09:22:29
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 88961 del 2017
Ricevuta di cassa n. 23876
Ispezione n. CS 88964/3 del 2017
Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Richiedente POTAMI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FIGLINE VEGLIATURO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 542 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 15/09/2017

Elenco immobili

Comune di FIGLINE VEGLIATURO (CS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 4 Particella 542 Subalterno 3

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 22052 Registro Generale 41904
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 28409/10317 del 20/10/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 15636 Registro Generale 41905
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 28410/10318 del 20/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 31384
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 35598/14993 del 08/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 23782 Registro Generale 29278
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2476 del 26/09/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/4 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41904

Registro particolare n. 22052

Presentazione n. 325 del 25/10/2005

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/10/2005
Notaio CAMILLERI STEFANO
Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 28409/10317
Codice fiscale CML SFN 58B23 A089 V

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D582 - FIGLINE VEGLIATURO (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 542 Subalterno 3
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
Indirizzo STRADA STATALE 19 DELLE CALABRIE N. civico -
Piano S1-T



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/4 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41904

Registro particolare n. 22052

Presentazione n. 325 del 25/10/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di

Cognome

Nome

Nata il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 41905

Registro particolare n. 15636

Presentazione n. 326 del 25/10/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 20/10/2005
 Notaio CAMILLERI STEFANO
 Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 28410/10318
 Codice fiscale CML SFN 58B23 A089 V

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 5,2% Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese € 450.000,00 Totale € 900.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune D582 - FIGLINE VEGLIATURO (CS)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 4 Particella 542 Subalterno 3
 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
 Indirizzo STRADA STATALE 19 DELLE CALABRIE N. civico -
 Piano S1-T



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 41905

Registro particolare n. 15636

Presentazione n. 326 del 25/10/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA -
SCIGLIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede SCIGLIANO

(CS)

Codice fiscale 02300050784

Domicilio ipotecario eletto

SCIGLIANO - VIA G.
MARCONI

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA-SCIGLIANO HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' [REDACTED], UN FINANZIAMENTO, AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 ARTICOLO 38 E SEGUENTI, DELL'IMPORTO DI EURO 450.000,00 (EURO QUATTROCENTOCINQUANTAMILA E CENTESIMI ZERO). IL PRESENTE MUTUO E' ANCHE REGOLATO E DISCIPLINATO DALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 NONCHE' DAL CODICE CIVILE. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL COMPLESSIVO IMPORTO AD ESSA DOVUTO IN RAGIONE DEL PRESENTE MUTUO, NEL TERMINE DI ANNI 10 (DIECI), A FAR TEMPO DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLO STESSO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 20 (VENTI) RATE CONSECUTIVE SEMESTRALI, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DELLA QUOTA DEGLI INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO. LA PRIMA DI TALI RATE ANDRA' A SCADERE IL GIORNO 20 LUGLIO 2006 MENTRE L'ULTIMA ANDRA' A SCADERE IL GIORNO 20 GENNAIO 2016 DATA PREVISTA PER IL RIMBORSO INTEGRALE DEL CAPITALE MUTUATO, COME DAL SUCCITATO PIANO DI AMMORTAMENTO. SULL'INTERA SOMMA MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE INOLTRE, GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO CONVENUTO DALLA DATA DI STIPULA FINO AL 20 GENNAIO 2006. IL TASSO DI INTERESSE SU BASE ANNUA E' STATO STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO), INSUSCETTIBILE DI VARIAZIONI O MODIFICAZIONI, QUINDI FISSO. IN CASO DI MORA, INVECE, SARA' DOVUTO UN INTERESSE DEL 7,20% (SETTE VIRGOLA VENTI PER CENTO), PARI A QUELLO INNANZI STABILITO MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 5,35%.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 41905

Registro particolare n. 15636

Presentazione n. 326 del 25/10/2005

L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 900.000,00 (EURO NOVECENTOMILA E CENTESIMI ZERO), COMPRENDE: - EURO 450.000,00 (EURO QUATTROCENTOCINQUANTAMILA E CENTESIMI ZERO) A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO; - EURO 450.000,00 (EURO QUATTROCENTOCINQUANTAMILA E CENTESIMI ZERO) A GARANZIA DI UN TRIENNIO DI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO ALL'ART.3 DEL CONTRATTO DI MUTUO, SPESE TRIBUTI ANCHE EVENTUALI, E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA, IN DIPENDENZA DI LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO. PER L'ESECUZIONE DELLA PRESENTE STIPULAZIONE E PER TUTTIGLI ALTRI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, PER LA NOTIFICA DI QUALSIASI ATTO AD ESSO CONNESSO E DA ESSO DIPENDENTE, ANCHE GIUDIZIALMENTE, NONCHE' PER QUALSIASI COMUNICAZIONE, NOTIZIA E SEGNOTAMENTE AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME IN PREMESA DELL'ATTO INDICATO.



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/6 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Richiedente POTAMI

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 31384

Registro particolare n. 5788

Presentazione n. 46 del 12/10/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 08/10/2009
 Notaio CAMILLERI STEFANO
 Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 35598/14993
 Codice fiscale CML SFN 58B23 A089 V

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale € 740.000,00 Tasso interesse annuo 4,5% Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese € 740.000,00 Totale € 1.480.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D582 - FIGLINE VEGLIATURO (CS)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 4 Particella 542 Subalterno 3
 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
 Indirizzo STRADA STATALE 19 DELLE CALABRIE N. civico -
 Piano S1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/6 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 31384

Registro particolare n. 5788

Presentazione n. 46 del 12/10/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'
COOPERATIVA
Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 02804770788 Domicilio ipotecario eletto COSENZA - VIA
PANEBIANCO PAL.
PERNA
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO, HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, SOC. [REDACTED] UN FINANZIAMENTO, AI SENSI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 ARTICOLO 38 E SEGUENTI, DELL'IMPORTO DI EURO SETTECENTOQUARANTAMILA E CENTESIMI ZERO (740.000,00). IL PRESENTE MUTUO E' ANCHE REGOLATO E DISCIPLINATO DALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 NONCHE' DAL CODICE CIVILE. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL COMPLESSIVO IMPORTO AD ESSA DOVUTO IN RAGIONE DEL PRESENTE MUTUO NEL TERMINE DI ANNI VENTICINQUE (25), A FAR TEMPO DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLO STESSO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO CINQUANTA (50) RATE CONSECUTIVE SEMESTRALI, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DELLA QUOTA DEGLI INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO. DETTE RATE POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI IN RELAZIONE AL VARIARE DEL TASSO D'INTERESSE, COSI' COME DI SEGUITO PREVISTO. LA PRIMA DI TALI RATE ANDRA' A SCADERE IL GIORNO 8 APRILE 2010 MENTRE L'ULTIMA ANDRA' A SCADERE IL GIORNO 8 OTTOBRE 2034, DATA PREVISTA PER IL RIMBORSO INTEGRALE DEL CAPITALE MUTUATO, COME DAL SUCCITATO PIANO DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE SU BASE ANNUA VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO (4,50%) PARI AL TASSO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE E RILEVABILE SU IL "IL SOLE 24 ORE" DEL 30 SETTEMBRE 2009, E CIOE' ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO (0,75%) CON LA LIMITAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DI SEGUITO PREVISTI, MAGGIORATO

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS.88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/6 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 31384

Registro particolare n. 5788

Presentazione n. 46 del 12/10/2009

DI UNO SPREAD DI TRE VIRGOLA SETTANTACINQUE (3,75) PUNTI PERCENTUALI. SUCCESSIVAMENTE DETTO 'ASSO VERRA' MODIFICATO, CON DECORRENZA PRIMO DEL MESE, IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DI CIASCUN TRIMESTRE SOLARE (GENNAIO/MARZO, APRILE/GIUGNO, LUGLIO/SETTEMBRE E OTTOBRE/DICEMBRE) DI OGNI SINGOLO ANNO DI AMMORTAMENTO, APPLICANDO DI VOLTA IN VOLTA AL RAPPORTO IL TASSO "EURIBOR" A TRE MESI LETTERA RISULTANTE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE DEL TRIMESTRE SOLARE PRECEDENTE RILEVABILE SU "IL SOLE 24 ORE" DELLO STESSO GIORNO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE IN PAROLA, MAGGIORATO DELLO SPREAD INNANZI DETERMINATO. NEL CASO CHE LA FESTIVITA', O ALTRO IMPEDIMENTO, NON PERMETTA LA PUBBLICAZIONE DI DETTO PARAMETRO AL PRIMO GIORNO DI OGNI NOMINATO TRIMESTRE, PER LA VARIAZIONE IN QUESTIONE SI FARA' RIFERIMENTO A QUELLO PUBBLICATO PER ULTIMO. LE PARTI CONCORDANO CHE IL PARAMETRO DI CUI SOPRA VENGA CONSIDERATO E DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, LIMITANDOLO AI PRIMI DUE DECIMALI DOPO L'UNITA' CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. DETTE VARIAZIONI NON DARANNO LUOGO AD ALCUNA COMUNICAZIONE IN QUANTO LIMITATE AL PARAMETRO OGGETTIVO SUINDIVIDUATO, LE CUI MODIFICAZIONI NON SONO SOGGETTE ALLA VOLONTA' DELLE PARTI. IN CASO DI MORA, SARA' DOVUTO UN INTERESSE DA CONTEGGIARSI AD UN TASSO PARI A QUELLO IN VIGORE AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DELLA STESSA MAGGIORATO DI DUE (2) PUNTI, COME MEGLIO ARTICOLATO E PRECISATO NELL'ARTICOLO 10 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE, A CUI SI FA ESPRESSO RINVIO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,63%. A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA ED ACCESSORI TUTTI, NONCHE' DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI ASSUNTI PER CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONSENTE CHE SIA ISCRITTA IPOTECA DI SECONDO GRADO FORMALE SOSTANZIALE DI PRIMO GRADO A FAVORE DELLA BANCA SULL'IMMOBILE DESCRITTO IN CONTRATTO CON LE RELATIVE DIPENDENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI, E CON QUANTO ALTRO VI ESISTA ATTUALMENTE O VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E CHE SIA REPUTATO IMMOBILE A NORMA DI LEGGE, ANCHE SE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE EFFETTUATA. LA DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO UNMILIONEQUATTROCENTOTTANTAMILA E CENTESIMI ZERO (1.480.000,00), COMPREDENTE: EURO SETTECENTOQUARANTAMILA E CENTESIMI ZERO (740.000,00) A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO; EURO SETTECENTOQUARANTAMILA E CENTESIMI ZERO (740.000,00) A GARANZIA DI UN TRIENNIO DI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO (FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DETERMINAZIONE IVI CONTENUTI), SPESE TRIBUTI ANCHE EVENTUALI, E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA, IN DIPENDENZA DI LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. PER L'ESECUZIONE DELLA PRESENTE STIPULAZIONE E PER TUTTI GLI ALTRI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, PER LA NOTIFICA DI QUALSIASI ATTO AD ESSO CONNESSO E DA ESSO DIPENDENTE, ANCHE GIUDIZIALMENTE, NONCHE' PER QUALSIASI COMUNICAZIONE, NOTIZIA E SEGNETAMENTE AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME IN PREMESSA DELL'ATTO INDICATO.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/7 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29278

Registro particolare n. 23782

Presentazione n. 21 del 16/12/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 26/09/2014

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 2476

Codice fiscale 80007050786

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Volturna catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D582 - FIGLINE VEGLIATURO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 542 Subalterno 3

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -

PER ESIGENZE COMMERCIALI

Indirizzo SS 19 DELLE CALABRIE

N. civico -

Piano S1-T



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 88961 del 2017

Ispezione n. CS 88964/7 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 09:22:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente POTAMI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29278

Registro particolare n. 23782

Presentazione n. 21 del 16/12/2014

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA'
COOPERATIVA

Sede CROPANI (CZ)

Codice fiscale 01935780799

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO "B" E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO CON TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, MODIFICAZIONI, GLI ANNESSI ED I FRUTTI, ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE SPECIFICATI.

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO
PROVINCIA DI COSENZA
- SETTORE TECNICO COMUNALE -

Prot. n. 2278

Figline Vegliaturo, li 5.10.2004

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la domanda presentata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] per ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 del fabbricato con strutture portanti in c.a. da destinare a discoteca - ristorante - pizzeria situato in località Taverna e riportato in catasto al foglio 4 particella 542;

Viste le concessioni edilizie n. 4 del 9.7.2003, n. 1 del 25.1.1995 e n. 5 del 23.4.1993 che hanno autorizzato i lavori di costruzione del suddetto fabbricato;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per ottenere il certificato di agibilità:

- 1) - Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Agenzia del Territorio di Cosenza della variazione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 prot. n. CS0265918 del 16.9.2004;
- 2) - Dichiarazione dell'ing. Giancarlo Bartucci, direttore dei lavori autorizzati con concessioni edilizie n. 1 del 25.1.1995 e n. 5 del 23.4.1993, e del arch. Maria Luisa Pascuzzo, direttore dei lavori autorizzati con concessione edilizia n. 4 del 9.7.2003, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001;
- 3) - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico installato rilasciata dalla ditta Tecnosystem Impianti snc il 2.12.2002 ai sensi dell'art. 9 della legge 5.3.1990 n. 46;
- 4) - Copia dei certificati di collaudo statico delle strutture in c.a. depositati, ai sensi dell'art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086, il 15.3.1995 prot. 5330 ed il 10.10.2003 prot. 8116;
- 5) - Parere preventivo n. 2987 del 30.7.2003 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza;
- 6) - Parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dal Distretto Sanitario di Rogliano dell'Azienda Sanitaria n. 4 di Cosenza prot. 723 del 23.9.2004 ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- 7) - Nulla osta di impatto acustico del 3.4.1995 n. 576/FA/95 rilasciato dal Settore Fisico Ambientale dell'USSL n. 4 di Cosenza.

Considerato che dal sopralluogo effettuato non risultano difformità urbanistiche rispetto al progetto autorizzato con i suddetti atti e che il fabbricato è collegato alla rete idrica e fognante comunale;

Visti gli artt. 5- 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380



P.C. C. [REDACTED]
08/10/04

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'AGIBILITA' del fabbricato da destinare a discoteca - ristorante - pizzeria situato in località Taverna e riportato in catasto al foglio 4 particella 542 di proprietà della sig. [REDACTED] con sede in [REDACTED] e precisamente:

- 1) piano seminterrato da adibire a discoteca, locali deposito e servizi;
- 2) piano rialzato da adibire a sala ristorante - pizzeria con annessi laboratori, servizi ed uffici..

Si allega copia del parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dal Distretto Sanitario di Rogliano dell'Azienda Sanitaria n. 4 di Cosenza prot. 723 del 23.9.2004 ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa che **prima dell'inizio dell'attività commerciale** dovranno essere acquisite le seguenti autorizzazioni:

- 1) - il **certificato di prevenzione incendi**, ai sensi del D.M. 16.2.1982, del DPR 29.7.1982 n. 577 e DPR 12.1.1998 n. 37 come indicato nel parere preventivo n. 10353 del 27.10.2003 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza;
- 2) - l'**autorizzazione sanitaria** ai sensi dell'art. 25 del DPR 26.3.1980 n.327.
- 3) - il **parere della Commissione Provinciale di vigilanza** sui locali di pubblico spettacolo.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(ing. Antonio Morimanno)

U.O. Igiene e Sanità Pubblica

Rogliano li

23 SET. 2004

Servizio n.01 di ROGLIANO

Prot.n° 723/04

Oggetto : parere igienico-sanitario
fabbricato da adibire a
discoteca ristorante -
pizzeria . =

- visto copia parere di conformità Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cosenza del 7/5/04;
- visto copia comunicazione lavori ultimati trasmessa al Comando Vigili del Fuoco di Cosenza;
- effettuato sopralluogo igienico-sanitario in data 03/09/2004.-

Si esprime parere igienico-sanitario FAVOREVOLE per il fabbricato composto da :

- 1) piano seminterrato da adibire a discoteca, locali deposito e servizi;
- 2) piano rialzato da adibire a sala ristorante-pizzeria con annessi laboratori, servizi ed uffici. =

Distinti saluti



Regione Calabria
S.L. n°4 Cosenza
Distretto di Rogliano
Dirigente Medico
Drsse. *Concetta Freccari*

P.C.G. agli atti depositati
presso l'Ufficio Tecnico
Figline V. li 5 OTT. 2004



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Ing. *Anna Maria*)

Anna Maria

Azienda Sanitaria n. 4
Cosenza

DISTRETTO SANITARIO DI ROGLIANO

UNITÀ OPERATIVA DI Igiene e Sanità Pubblica

Servizio n.01

Rogliano, li 23 SET. 2004

N. di Prot. 782/04

OGGETTO: parere igienico-sanitario fabbricato da
adibire a discoteca ristorante-pizzeria.=

RISPOSTA ALLA LETTERA

del

N.

SPETT. Al responsabile

Allegati N.


Ufficio Tecnico Comunale di



FIGLINE VEGLIATURO (Cs)

CANTONE DI FIGLINE VEGLIATURO		
23904	227P	
Aut.	Clas.	Fatt.

e p.c. ditta 



A seguito Vs richiesta prot.n.2704 dell'8/11/03 e successiva integrazione prot.n.2032 del 31/08/04 relativa alla richiesta di parere igienico-sanitario ai fini del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato composto da un piano seminterrato da adibire a discoteca con annessi locali deposito e servizi ed un piano rialzato da adibire a sala ristorante-pizzeria con annessi laboratori e servizi di proprietà del sig.  sito in via F. Ginnasio del Comune di Figline V.zo:

- visto la planimetria dello stato attuale del fabbricato suddetto;
- visto copia conforme concessioni edilizie n° 05 del 27/04/93 e n.01 del 25/01/95 e n.04 del 09/07/2003;
- visto copia della dichiarazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità del suddetto fabbricato a firma del direttore dei lavori Arch. M.H. Pascuzzo;
- visto dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciato dalla ditta ;
- visto dichiarazione conformità impianti termici rilasciato dalla ditta ;
- visto copia certificato di Collaudo Statico del 10/10/2003;
- visto attestato di allaccio alle reti idrica del Comune di Cosenza e fognante del Comune di Paterno Calabro rilasciato dal responsabile Ufficio Tecnico Comunale di Figline Vegliaturo;

segue foglio n° 02

Notaio Matteo Mazzotta
Cosenza, Via Alimena 56, T 0984.25435
Paola, Via Giacometti 1, T 0982.585187
F 0984.656050 E mmazzotta@notariato.it

COPIA ATTO

Repertorio nr. 1096

Raccolta nr. 865

Affitto di azienda
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno otto del mese di luglio.

-8 luglio 2013-

In Cosenza, al Viale della Repubblica n. 355.

Avanti a me Dott. Matteo Mazzotta, Notaio in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, sono comparsi:

[REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] alla Via [REDACTED] c.s. euro [REDACTED] versato per euro [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] con numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] numero R.E.A. [REDACTED] a quanto infra autorizzato dal vigente statuto, di seguito denominato "Concedente";

[REDACTED] c.f. dichiarato GLL [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata unipersonale [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.s. euro [REDACTED] i.v., iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] con numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] numero R.E.A. [REDACTED] a quanto infra autorizzata dal vigente statuto, di seguito denominato "Affittuario".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

Premesso che

-Il concedente è unico proprietario della azienda esercente l'attività di ristorante - pizzeria - bar - discoteca con sede in Figline Vegliaturo titolare delle seguenti autorizzazioni:

- 1) autorizzazione n. 8 rilasciata il 23 giugno 1995 dal Comune di Figline Vegliaturo per l'esercizio di bar con annessa discoteca; autorizzazione n. 13 rilasciata il 31 agosto 1999 dal Comune di Figline Vegliaturo per la somministrazione di alimenti e bevande, entrambe volturate in data 10 maggio 2005 n. 3;
- 2) Autorizzazione sanitaria rilasciata dal Comune di

Figline Vegliaturo in data 5 febbraio 2005;

-l'affittuario intende prendere in affitto dal concedente detta azienda come sopra meglio identificata, composta dai beni riportati nell'inventario allegato al presente contratto alla lettera "A".

-nell'azienda affittata è compreso il godimento dell'immobile ove si svolge l'attività azienda, sito in Figline Vegliaturo, in Catasto Fabbricati in ditta alla parte affittante al foglio 4 particella 542 subalterno 3, cat. D/8 rendita euro 12.803,00;

-l'affittuario è in possesso di tutti i requisiti richiesti dalle normative vigenti per l'esercizio delle attività oggetto del presente contratto.

Tanto premesso, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

(Articolo 1)

La società [redacted] concede, a titolo di affitto, alla società [redacted]

[redacted] che accetta l'azienda corrente in Figline Vegliaturo alla Via F. Gennasio, avente ad oggetto ristorante - pizzeria - bar - discoteca.

(Articolo 2)

Fermo restando quanto contemplato nei successivi articoli, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

(Articolo 3)

L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda. In ipotesi di recesso dal contratto del terzo contraente, il locatore è esonerato da ogni responsabilità.

Viene in particolare convenuto che:

- i depositi cauzionali costituiti dal locatore presso l' Enel e la Telecom spettano allo stesso locatore nel caso di restituzione.

(Articolo 4)

Si intendono compresi nel patrimonio affittato anche gli attrezzi, come da inventario, la ditta, l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità al locatore, in relazione alle quali il locatore presta, sin da ora, ogni più ampio consenso ai fini della sua voltura a nome del locatario, esonerando le competenti autorità da ogni responsabilità a riguardo e si obbliga ad intervenire in tutti gli atti che fossero a tal fine utili o necessari.

(Articolo 5)

L'affitto avrà durata di anni tre dal giorno 8 luglio

2013 al giorno 7 luglio 2016.

Esso si rinnoverà tacitamente, di triennio in triennio, qualora non intervenga disdetta da parte di uno dei due contraenti, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di tre mesi prima di ogni singola scadenza.

A decorrere dal secondo anni di affitto, il canone annuo potrà essere adeguato, su richiesta del locatore, in base alle variazioni ISTAT relative ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

(Articolo 6)

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 c.c., il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la precedente ditta, che potrà essere assunta dal conduttore quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.

(Articolo 7)

Il conduttore si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

(Articolo 8)

Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre Iva all'anno, che il conduttore corrisponderà in dodici rate mensili anticipate ciascuna di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) oltre Iva con modalità rispettose della normativa antiriciclaggio. Ciascuna rata dovrà essere corrisposta entro il giorno 15 del mese. A titolo di esempio, la rata relativa al periodo dall'8 luglio 2013 al 7 agosto 2013 dovrà essere corrisposta entro il 15 luglio 2013, e così via.

(Articolo 9)

Il conduttore si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

(Articolo 10)

Il locale garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati. In particolare si impegna a sollevare il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio della locazione.

(Articolo 11)

Sono a carico del conduttore le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerle in normale efficienza.

(Articolo 12)

Il conduttore si impegna ad utilizzare gli enti affit-

tati, con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirli alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal locatore e con le normali dotazioni di scorte salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

(Articolo 13)

E' fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni modifiche o migliorie degli enti affittati senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso al termine dell'affitto, il locatore avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

L'affittuario non potrà subaffittare l'azienda senza il consenso scritto del locatore.

(Articolo 14)

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione il locatore potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

(Articolo 15)

Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe sono a carico del conduttore.

(Articolo 16)

Il presente contratto, avente per oggetto affitto di azienda comprendente il godimento dei locali aziendali, in cui il valore complessivo è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore del fabbricato, sconta il seguente trattamento tributario:

-imposta di registro in ragione dell'1% (uno per cento);

-soggetto ad Iva, per espressa opzione della parte affittante.

Per quanto occorrer possa, la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica, nonché il relativo attestato.

(Articolo 17)

Ai fini della Comunicazione Unica da effettuare a norma dell'Articolo 9 del DL. 31 gennaio 2007 n. 7 convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40, le parti dichiarano che le comunicazioni da effettuare all'Agenzia delle Entrate all'INPS e all'INAIL saranno effettuate a loro cura dopo la suddetta Comunicazione Unica.

(Articolo 18)

Le parti, preso atto dell'informativa che io Notaio ho dato loro, ai sensi dei decreti legislativi n.196 del 30 giugno 2003 e n.231 del 21 novembre 2007:

-prestano il proprio consenso al trattamento ed alla conservazione dei dati sensibili e dinamici, con mezzi anche non informatici, presso lo studio o strutture delegate ed alla loro comunicazione, per gli adempimenti di legge e per la normativa antiriciclaggio;

-autorizzano me notaio a rilasciarne copia a richiesta di chiunque.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio, è stato da me letto alle parti che approvano.

Consta di due fogli per pagine cinque.

Sottoscritto alle ore 16,15.

FIRMATO:

NOTAIO SIGILLO.

Registrato a Cosenza il 08/07/2013 al numero 6902 serie 1T. Esatti euro 945,00

VERBALE DI SOPRALUOGO N° 1
ESECUZIONE IMMOBILIARE CONSEGUENTE AL
PROCEDIMENTO N° 312/2014 REG. ESEC.
1111. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA,
PROMOSSO DALLA BANCA "CREDITO COOPERATIVO
CENTRO CALABRIA - SOCIETA' COOPERATIVA" CONTRO
LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED]
[REDACTED] NELLA PERSONA DELL'AMMINISTRA-
TORE UNICO SIG. [REDACTED]

CON AVVISO DI RACCOMANDA A/R N° 144
75875825-0 DEL 29/03/2014 E CONVOCA-
ZIONE A MEZZO PEC DEL 29/03/2014 CON
ID: OPEC283.20140329175044.02104.06.1.69
@PEC.ARUCA.IT.

IL GIORNO 19 (DICIANNOVE) DEL MESE DI APRILE
DELL'ANNO 2014 (DUEMILANCIASSETTE) ALLE
ORE 9:40 IL SOTTOSCRITTO ING. MAURIZIO
POTAMI, IN QUALITA' DI C.T.O. INCARICATO
DAL GIUDICE BOTT. SSA M. MORRONE, IN DATA
19/04/2014 SI E' RECATO SUI LUOGHI
OGGETTO DI ESECUZIONE.

SONO PRESENTI OLTRE AL C.T.O.:

- IL SIG. [REDACTED] NELLA DOPIA
VESTE DI LEGALE RAPPRESENTANTE E AMMINI-
STRATORE UNICO DELLA SOCIETA' [REDACTED]

Stima on line - Figline Vegliaturo (CS)

A Borsino Immobiliare <info@borsinoimmobiliare.it> • Maurizio Potami <ing.mpotami@libero.it>

Borsinoimmobiliare Conferma richiesta di Stima on line (Negozzi)

Grazie per averci contattato Signor/a Maurizio Potami, ecco la valutazione richiesta. Ricordiamo che i valori sono statistici e che solo un esperto della zona è in grado di individuare con maggiore precisione il reale valore dell'immobile.

Dati della richiesta

Richiedente	
Nominativo	Maurizio Potami (Altro)
Motivo stima	Motivi legali o commerciali
Telefono	3382913906
Mail	ing.mpotami@libero.it

Ubicazione	
Comune	Figline Vegliaturo
Zona	PERIFERICA L.TA PIANO LAGO, IOCOLARA
Indirizzo	Indirizzo: Via V. Gennasio, 12

Dati dell'immobile	
Tipologia	Negozi
Mq coperti:	1640

Quotazione	
Data:	giovedì, 29 giugno 2017
Superficie commerciale:	1640 (mq)
Valore minimo:	Eu 778.176 (pari a 474 Eu/mq)
Valore Medio:	Eu 1.033.229 (pari a 630 Eu/mq)
Valore Massimo:	Eu 1.306.093 (pari a 796 Eu/mq)

Attenzione: i valori sono statistici. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti referenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita diretta o indiretta cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto nella presente o derivato dal Sito.

www.borsinoimmobiliare.it

- logo_borsino_immobiliare.png (23 KB)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. M. Morrone

Procedimento n° 312/2014 R.G.E.

Creditore Procedente Credito Cooperativo Centro Calabria - Società Cooperativa

FOGLIO RIASSUNTIVO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maurizio Potami

SCHEDA RIASSUNTIVA

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso ristorazione e intrattenimento, di recente costruzione, in c.a. portante, costituita da due piani, con superficie complessiva lorda pari a mq 1.640,50, composta da:

- piano seminterrato con pizzeria, sala, aree ludiche attrezzate, servizi, ripostiglio e scala;
 - piano sopraelevato con sala ristorante, cucina attrezzata, ufficio, servizi igienici e scala;
- inoltre l'unità immobiliare è dotata di ampia area esterna con verde e parcheggi.

- UBICAZIONE

Via Gennasio, loc. Piano Lago Comune di Figline Vegliaturo (CS)


- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Figline Vegliaturo:

Foglio n 4, particella n 542, sub 3, Categoria D/8, Rendita Euro 12.803,00

Indirizzo: Via Gennasio, 12; Piani S1-T

- NATURA

Proprietà 1000/1000 del signor 

- PROVENIENZA DELLA TITOLARITA'

Atto pubblico del 25/10/2005 rep n. 22052 e per Notaio Camilleri Stefano in Cosenza

- STATO LOCATIVO

Per l'immobile è vigente Atto pubblico di "Affitto di azienda", a cadenza triennale, reso innanzi al notaio Matteo Mazzotta in data 08/07/2013 rep n. 1096 racc. n. 865 in Cosenza registrato in Cosenza in data 08/07/2013 al n.6902 serie 1T per un canone annuo di euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA.

VALORE DI STIMA : € 1.290.000,00 (diconsi euro unmilioneduecentonovantamila/00)

Cosenza, lì 10/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maurizio Potami

U.O. Igiene e Sanità Pubblica
Rogliano li 23 SET. 2004

Servizio n.01 di ROGLIANO
Prot.n° 723/04

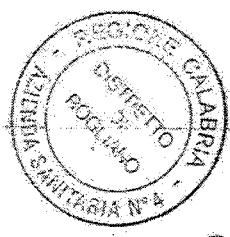
Oggetto : parere igienico-sanitario
fabbricato da adibire a
discoteca ristorante -
pizzeria . =

- visto copia parere di conformità Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cosenza del 7/5/04;
- visto copia comunicazione lavori ultimati trasmessa al Comando Vigili del Fuoco di Cosenza;
- effettuato sopralluogo igienico-sanitario in data 03/09/2004.-

Si esprime parere igienico-sanitario FAVOREVOLE per il fabbricato composto da :

- 1) piano seminterrato da adibire a discoteca, locali deposito e servizi;
- 2) piano rialzato da adibire a sala ristorante-pizzeria con annessi laboratori, servizi ed uffici.=

Distinti saluti



Regione Calabria
S.L. n°4 Cosenza
Distretto di Rogliano
Dirigente Medico
Drsse Concetta Freccari

R.C.C. agli atti depositati
presso l'Ufficio Tecnico
Figline V. li 5 OTT. 2004



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Ing. Antonio Morimanno)

[Handwritten signature]

Azienda Sanitaria n. 4 Cosenza

DISTRETTO SANITARIO DI ROGLIANO

Servizio n.01

UNITÀ OPERATIVA DI Igiene e Sanità Pubblica

Rogliano, li 23 SET. 2004

N. di Prot. *783/04*

OGGETTO: parere igienico-sanitario fabbricato da
adibire a discoteca ristorante-pizzeria. =

RISPOSTA ALLA LETTERA

del

N.

SPETT. Al responsabile

Allegati N.

Ufficio Tecnico Comunale di

FIGLINE VEGLIATURO (Cs)

AZIENDA SANITARIA N. 4	
23904	227P
_____	_____
_____	_____

e p.e. ditta [redacted]
[redacted]
[redacted]

A seguito Vs richiesta prot.n.2704 dell'8/11/03 e successiva integrazione prot.n.2082 del 31/08/04 relativa alla richiesta di parere igienico-sanitario ai fini del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato composto da un piano seminterrato da adibire a discoteca con annessi locali deposito e servizi ed un piano rialzato da adibire a sala ristorante-pizzeria con annessi laboratori e servizi di proprietà del sig. [redacted] sito in via F. Cinnasio del Comune di Figline V.zo:

- visto la planimetria dello stato attuale del fabbricato suddetto;
- visto copia conforme concessioni edilizie n° 05 del 27/04/93 e n.01 del 25/01/95 e n.04 del 09/07/2003;
- visto copia della dichiarazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità del suddetto fabbricato a firma del direttore dei lavori Arch M.H. Pascuzzo;
- visto dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciato dalla ditta [redacted];
- visto dichiarazione conformità impianti termici rilasciato dalla ditta [redacted];
- visto copia certificato di Collaudo Statico del 10/10/2003;
- visto attestato di allaccio alle reti idrica del Comune di Cosenza e fognante del Comune di Paterno Calabro rilasciato dal responsabile Ufficio Tecnico Comunale di Figline Vegliaturo;

segue foglio n° 02

Notaio Matteo Mazzotta
Cosenza, Via Alimena 56, T 0984.25435
Paola, Via Giaccontesi 1, T 0982.585187
F 0984.656050 M mmazzotta@notariato.it

COPIA ATTO

Repertorio nr. 1096

Raccolta nr. 865

Affitto di azienda

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno otto del mese di luglio.

-8 luglio 2013-

In Cosenza, al Viale della Repubblica n. 355.

Avanti a me Dott. Matteo Mazzotta, Notaio in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, sono comparsi:

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] alla Via [REDACTED] c.s. euro [REDACTED] versato per euro [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] con numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] numero R.E.A. [REDACTED] a quanto infra autorizzato dal vigente statuto, di seguito denominato "Concedente";

[REDACTED] c.f. dichiarato GLL [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata unipersonale [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.s. euro [REDACTED] i.v., iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] con numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] numero R.E.A. [REDACTED] a quanto infra autorizzata dal vigente statuto, di seguito denominato "Affittuario".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

Premesso che

-Il concedente è unico proprietario della azienda esercente l'attività di ristorante - pizzeria - bar - discoteca con sede in Figline Vegliaturo titolare delle seguenti autorizzazioni:

- 1) autorizzazione n. 8 rilasciata il 23 giugno 1995 dal Comune di Figline Vegliaturo per l'esercizio di bar con annessa discoteca; autorizzazione n. 13 rilasciata il 31 agosto 1999 dal Comune di Figline Vegliaturo per la somministrazione di alimenti e bevande, entrambe volturate in data 10 maggio 2005 n. 3;
- 2) Autorizzazione sanitaria rilasciata dal Comune di

Figline Vegliaturo in data 5 febbraio 2005;

-l'affittuario intende prendere in affitto dal concedente detta azienda come sopra meglio identificata, composta dai beni riportati nell'inventario allegato al presente contratto alla lettera "A".

-nell'azienda affittata è compreso il godimento dell'immobile ove si svolge l'attività azienda, sito in Figline Vegliaturo, in Catasto Fabbricati in ditta alla parte affittante al foglio 4 particella 542 subalterno 3, cat. D/8 rendita euro 12.803,00;

-l'affittuario è in possesso di tutti i requisiti richiesti dalle normative vigenti per l'esercizio delle attività oggetto del presente contratto.

Tanto premesso, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

(Articolo 1)

La società [redacted] concede, a titolo di affitto, alla società [redacted]

[redacted] che accetta l'azienda corrente in Figline Vegliaturo alla Via F. Gennasio, avente ad oggetto ristorante - pizzeria - bar - discoteca.

(Articolo 2)

Fermo restando quanto contemplato nei successivi articoli, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

(Articolo 3)

L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda. In ipotesi di recesso dal contratto del terzo contraente, il locatore è esonerato da ogni responsabilità.

Viene in particolare convenuto che:

- i depositi cauzionali costituiti dal locatore presso l' Enel e la Telecom spettano allo stesso locatore nel caso di restituzione.

(Articolo 4)

Si intendono compresi nel patrimonio affittato anche gli attrezzi, come da inventario, la ditta, l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità al locatore, in relazione alle quali il locatore presta, sin da ora, ogni più ampio consenso ai fini della sua voltura a nome del locatario, esonerando le competenti autorità da ogni responsabilità a riguardo e si obbliga ad intervenire in tutti gli atti che fossero a tal fine utili o necessari.

(Articolo 5)

L'affitto avrà durata di anni tre dal giorno 8 luglio

2013 al giorno 7 luglio 2016.

Esso si rinnoverà tacitamente, di triennio in triennio, qualora non intervenga disdetta da parte di uno dei due contraenti, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di tre mesi prima di ogni singola scadenza.

A decorrere dal secondo anni di affitto, il canone annuo potrà essere adeguato, su richiesta del locatore, in base alle variazioni ISTAT relative ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

(Articolo 6)

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 c.c., il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la precedente ditta, che potrà essere assunta dal conduttore quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.

(Articolo 7)

Il conduttore si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

(Articolo 8)

Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre Iva all'anno, che il conduttore corrisponderà in dodici rate mensili anticipate ciascuna di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) oltre Iva con modalità rispettose della normativa antiriciclaggio. Ciascuna rata dovrà essere corrisposta entro il giorno 15 del mese. A titolo di esempio, la rata relativa al periodo dall'8 luglio 2013 al 7 agosto 2013 dovrà essere corrisposta entro il 15 luglio 2013, e così via.

(Articolo 9)

Il conduttore si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

(Articolo 10)

Il locale garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati. In particolare si impegna a sollevare il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio della locazione.

(Articolo 11)

Sono a carico del conduttore le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerle in normale efficienza.

(Articolo 12)

Il conduttore si impegna ad utilizzare gli enti affit-

tati, con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirli alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal locatore e con le normali dotazioni di scorte salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

(Articolo 13)

E' fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni modifiche o migliorie degli enti affittati senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso al termine dell'affitto, il locatore avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

L'affittuario non potrà subaffittare l'azienda senza il consenso scritto del locatore.

(Articolo 14)

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione il locatore potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

(Articolo 15)

Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe sono a carico del conduttore.

(Articolo 16)

Il presente contratto, avente per oggetto affitto di azienda comprendente il godimento dei locali aziendali, in cui il valore complessivo è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore del fabbricato, sconta il seguente trattamento tributario:

-imposta di registro in ragione dell'1% (uno per cento);

-soggetto ad Iva, per espressa opzione della parte affittante.

Per quanto occorrer possa, la parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica, nonché il relativo attestato.

(Articolo 17)

Ai fini della Comunicazione Unica da effettuare a norma dell'Articolo 9 del DL. 31 gennaio 2007 n. 7 convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40, le parti dichiarano che le comunicazioni da effettuare all'Agenzia delle Entrate all'INPS e all'INAIL saranno effettuate a loro cura dopo la suddetta Comunicazione Unica.

(Articolo 18)

Le parti, preso atto dell'informativa che io Notaio ho dato loro, ai sensi dei decreti legislativi n.196 del 30 giugno 2003 e n.231 del 21 novembre 2007:

-prestano il proprio consenso al trattamento ed alla conservazione dei dati sensibili e dinamici, con mezzi anche non informatici, presso lo studio o strutture delegate ed alla loro comunicazione, per gli adempimenti di legge e per la normativa antiriciclaggio;

-autorizzano me notaio a rilasciarne copia a richiesta di chiunque.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio, è stato da me letto alle parti che approvano.

Consta di due fogli per pagine cinque.

Sottoscritto alle ore 16,15.

FIRMATO:

NOTAIO SIGILLO.

Registrato a Cosenza il 08/07/2013 al numero 6902 serie 1T. Esatti euro 945,00

VERBALE DI SOPRALUOGO N° 1
ESECUZIONE IMMOBILIARE CONSEGUENTE AL
PROCEDIMENTO N° 312/2014 REG. ESEC.
IMM. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA,
PROMOSSO DALLA BANCA "CREDITO COOPERATIVO
CENTRO CALABRIA - SOCIETA' COOPERATIVA" CONTRO
LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED]

[REDACTED] NELLA PERSONA DELL'AMMINISTRA-
TORE UNICO SIG. [REDACTED]

CON AVVISO DI RACCOMANDA A/R N° 144
75875825-0 DEL 29/03/2014 E CONVOCA-
ZIONE A MEZZO PEC DEL 29/03/2014 CON
ID: OPEC 283.20140329175044.02104.06.1.69
@ PEC. ARUBA. IT.

IL GIORNO 18 (DICIANNOVE) DEL MESE DI APRILE
DELL'ANNO 2014 (DUEMILANCIASSETTE) ALLE
ORE 9:40 IL SOTTOSCRITTO ING. MAURIZIO
POTAMI, IN QUALITA' DI C.T.O. INCARICATO
DAL GIUDICE DOTT.SSA M. MORRONE, IN DATA
18/04/2014 SI E' RECATO SUI LUOGHI
OGGETTO DI ESECUZIONE.

SONO PRESENTI OLTRE AL C.T.O.:

-IL SIG. [REDACTED] NELLA DOPLI
VESTE DI LEGALE RAPPRESENTANTE E AMMINI-
STRATORE UNICO DELLA SOCIETA' [REDACTED]

-L'ING. PAOLO MARRAFFI NELLA QUALITA' DI
COLLABORATORE DEL CTU.

LE OPERAZIONI PERITALI HANNO AVUTO INIZIO
ALLE ORE 9:40 CON LA VISITA DEL FABBRICA-
TO UBICATO ALLA VIA GENNASIO, 12
DEL COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO LOC.
PIANO LAGO (CS).

DURANTE IL SOPRALLUOGO SI SONO EFFETTUA-
TE MISURAZIONI E RILIEVI FOTOGRAFICI.

LE OPERAZIONI PERITALI VENGONO CHIUSE
ALLE ORE 11:00.

L.C.S. DALLE PARTI INTERVENUTE

CTU.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: FIGLINE VEGLIATURO

Fascia/zona: Suburbana/PIANO LAGO (IN PROSECUZIONE CON MANGONE)

Codice zona: E1

Microzona: 0

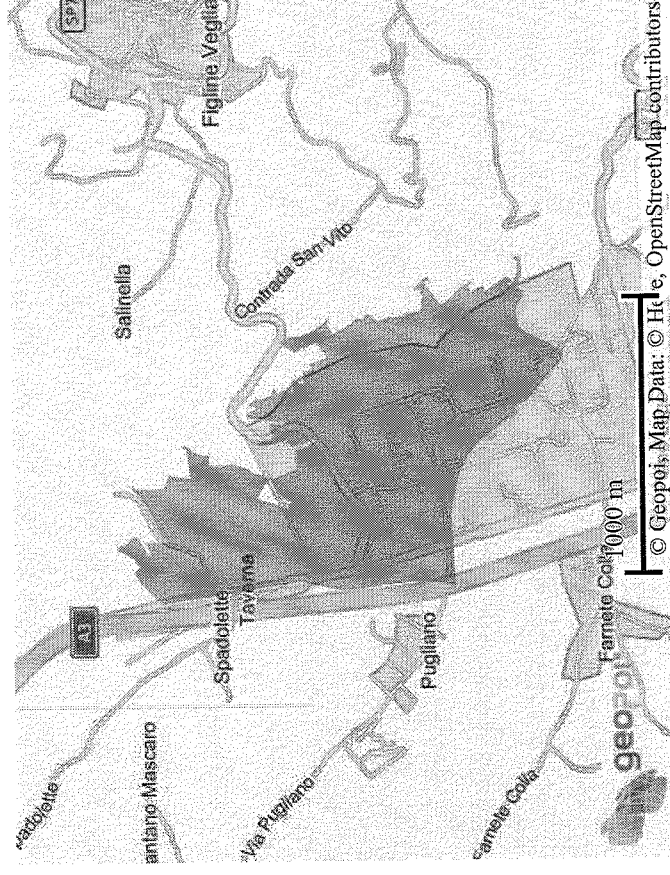
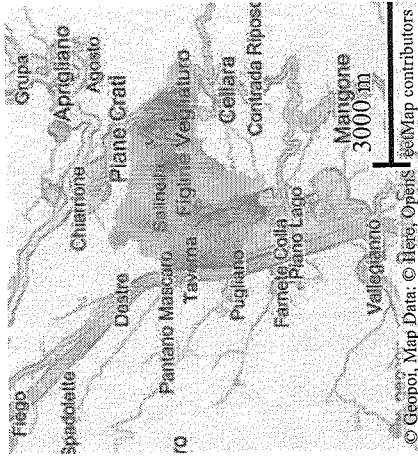
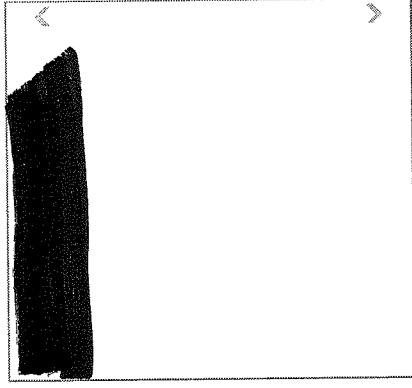
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	L	N	Min	Max
Negozi	Normale	570	920	L	L	3,9	5,7

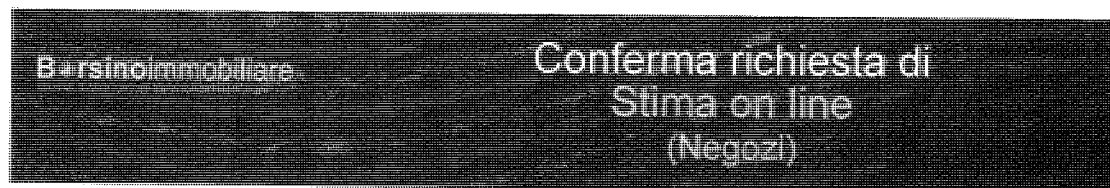
Stampa

Legenda



Stima on line - Figline Vegliaturo (CS)

A Borsino Immobiliare <info@borsinoimmobiliare.it> • Maurizio Potami <ing.mpotami@libero.it>



Grazie per averci contattato Signor/a Maurizio Potami, ecco la valutazione richiesta.
Ricordiamo che i valori sono statistici e che solo un esperto della zona è in grado di individuare con maggiore precisione il reale valore dell'immobile.

Dati della richiesta

Richiedente	
Nominativo	Maurizio Potami (Altro)
Motivo stima	Motivi legali o commerciali
Telefono	3382913906
Mail	ing.mpotami@libero.it

Ubicazione	
Comune	Figline Vegliaturo
Zona	PERIFERICA L.TA PIANO LAGO, IOCOLARA
Indirizzo	Indirizzo: Via V. Gennasio, 12

Dati dell'immobile	
Tipologia	Negozi
Mq coperti:	1640

Quotazione	
Data:	giovedì, 29 giugno 2017
Superficie commerciale:	1640 (mq)
Valore minimo:	Eu 778.176 (pari a 474 Eu/mq)
Valore Medio:	Eu 1.033.229 (pari a 630 Eu/mq)
Valore Massimo:	Eu 1.306.093 (pari a 796 Eu/mq)

Attenzione: i valori sono statistici. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti referenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita diretta o indiretta cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto nella presente o derivato dal Sito.

www.borsinoimmobiliare.it

- logo_borsino_immobiliare.png (23 KB)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. M. Morrone

Procedimento n° 312/2014 R.G.E.

Creditore Procedente Credito Cooperativo Centro Calabria - Società Cooperativa

FOGLIO RIASSUNTIVO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maurizio Potami

SCHEDA RIASSUNTIVA

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso ristorazione e intrattenimento, di recente costruzione, in c.a. portante, costituita da due piani, con superficie complessiva lorda pari a mq 1.640,50, composta da:

-piano seminterrato con pizzeria, sala, aree ludiche attrezzate, servizi, ripostiglio e scala;
-piano sopraelevato con sala ristorante, cucina attrezzata, ufficio, servizi igienici e scala;
inoltre l'unità immobiliare è dotata di ampia area esterna con verde e parcheggi.

- UBICAZIONE

Via Gennasio, loc. Piano Lago Comune di Figline Vegliaturo (CS)


- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Figline Vegliaturo:

Foglio n 4, particella n 542, sub 3, Categoria D/8, Rendita Euro 12.803,00

Indirizzo: Via Gennasio, 12; Piani S1-T

- NATURA

Proprietà 1000/1000 del signor 

- PROVENIENZA DELLA TITOLARITA'

Atto pubblico del 25/10/2005 rep n. 22052 e per Notaio Camilleri Stefano in Cosenza

- STATO LOCATIVO

Per l'immobile è vigente Atto pubblico di "Affitto di azienda", a cadenza triennale, reso innanzi al notaio Matteo Mazzotta in data 08/07/2013 rep n. 1096 racc. n. 865 in Cosenza registrato in Cosenza in data 08/07/2013 al n.6902 serie 1T per un canone annuo di euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA.

VALORE DI STIMA : € 1.290.000,00 (diconsi euro unmilione duecentonovantamila/00)

Cosenza, lì 10/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maurizio Potami