

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 198/2021 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: Banca Mediolanum S.p.A.

(Avv. Massimo Mannocchi)

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

H CTU

Arch. Alessandro Ceravolo



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedimento di esecuzione immobiliare: **198/2021 R.G.E.**

Promosso da: Banca Mediolanum spa
(Avv. Massimo Mannocchi)

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto del 13/05/2022 l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto, in data 17/05/2022, trasmetteva in via telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento.

I quesiti a cui rispondere sono quelli già formulati e riportati nel decreto di nomina del 13/05/2022:



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

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

oppure:

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

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

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

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



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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

Nei caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*



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

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*



(attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*



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



- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.



VERIFICA PRELIMINARE

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico é stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito del "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale, ai sensi della Legge n° 302/1998".

Da detto certificato, redatto dalla Dr.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 22/12/2021, si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore dei debitori eseguiti e la corrispondenza tra i diritti di loro spettanza ed i diritti oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione;
- non risultano depositati da parte del creditore procedente gli estratti catastali attuali e storici;
- non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile dei debitori eseguiti.

Riscontrato l'omesso deposito del certificato di stato civile dei debitori eseguiti, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di San Martino di Finita in data 08/06/2022 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere, tra l'altro, copia del certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (Allegati n° 1 -
2).



L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Marano Marchesato, con pec del 12/06/2022 trasmetteva allo scrivente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei Sigg. [REDACTED] (Allegato n° 3).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] i sono
uniti i matrimonio nel Comune di San Martino di Finita in data 13/06/2001.

Si specifica che nel predetto estratto non vi è nessuna annotazione a margine.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, gli Uffici Anagrafe e Tecnico-Urbanistica del Comune di San Martino di Finita.

Visita sopralluogo del 24/03/2022

Lo scrivente, con nota del 20/05/2022, ha proceduto a comunicare alle parti la fissazione della data di inizio delle operazioni peritali (Allegato n° 4) con posta raccomandata ai debitori esecutati (Allegato n° 5) e con posta certificata indirizzata al Procuratore del creditore procedente (Allegato n° 6).

In data 27/05/2022, alle ore 16,00, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato con il Dr. Marco D'Orrico, nominato custode giudiziario nel presente procedimento, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di San Martino di Finita alla Via Convento n° 4 dove erano presenti i debitori



esecutati, i quali hanno permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione dell'immobile nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 7).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n° 1

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

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenda del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura catastale storica dell'immobile (Allegato n° 8);
- Estratto di mappa (Allegato n° 9);
- Elaborato planimetrico (Allegato n° 10);
- Planimetria catastale (Allegato n° 11);



La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente il bene pignorato che fa parte del fabbricato identificato al foglio di mappa 19 con la particella 295 ed è censito col subalterno 16; confina a nord con la particella 418, ad est e a sud con area di corte comune (subalterno 10), ad ovest con la scala comune (subalterno 1) e appartamento intestato ad altra ditta (subalterno 8).

Il lotto individuato per la vendita é quello descritto nell'apposito "quesito n° 10":

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al secondo piano, con cantinola ubicata al piano terra, di un fabbricato su tre livelli, sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 19 con particella 295 sub 16 (categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 222,08).

QUESITO n° 2

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

L'immobile pignorato é un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato su tre livelli ubicato nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4.

L'intero fabbricato possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole, pareti esterne intonacate e parzialmente tinteggiate, infissi esterni in alluminio.



L'immobile staggito, al quale si accede tramite un vano scala comune, possiede altezza interna variabile da circa cm 270 a 350 ed é composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due bagni, due camere da letto.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq 84,35 (oltre mq 38,00 di balconi e mq 4,00 di cantinola) ed é così suddivisa:

Descrizione	mq
Ingresso	5,80
Soggiorno	17,60
Cucina/Pranzo	16,00
Bagno/Lavanderia	5,15
Disimpegno	2,60
Camera da letto	16,60
Bagno	6,20
Camera da letto	14,40
Totale	84,35

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare è invece di circa mq 97,00 (oltre mq 38,00 di balconi e mq 4,00 di cantinola).

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, il rivestimento del bagno e della parete della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e terminali ad elementi radianti, impianto elettrico sottotraccia.

La stessa risulta allacciata alle reti di distribuzione idrica ed elettrica, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali.



Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto é stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che i debitori pignorati sono soggetti privati e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

QUESITO n° 3

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

Come chiaramente esplicito nella trattazione del quesito successivo, l'immobile pignorato risulta essere stato edificato in data successiva al 12 settembre 1967.

QUESITO n° 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che



gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Martino di Finita in data 08/06/2022 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di San Martino di Finita alla Via Convento n° 4, identificato in catasto al foglio n° 19 con particella 295 sub 16, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 12 e 13):

- Concessione edilizia/Permesso di costruire;
- Elaborati di progetto;
- Eventuali ulteriori titoli edilizi con elaborati di progetto;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;

Lo scrivente, in seguito a contatto telefonico col Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Martino di Finita, in data 30/06/2022 si recava presso il predetto Ufficio per visionare la documentazione presente agli atti dell'Ente.

In data 06/09/2022, dopo che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Martino di Finita comunicava di aver preparato in copia la documentazione richiesta, lo scrivente si recava presso lo stesso Ufficio dove acquisiva la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n° 21 del 17/12/1975 (Allegato n° 14);
- Elaborati di progetto (Allegato n° 15);
- Relazione tecnica illustrativa (Allegato n° 16);
- Autorizzazione inizio lavori Genio Civile (Allegato n° 17);



Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di San Martino di Finita si evince che il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stato edificato con la Licenza Edilizia n° 21 del 17/12/1975.

Tuttavia, con la licenza edilizia citata veniva autorizzata la realizzazione di un fabbricato su due livelli e agli atti del Comune non risultano ulteriori titoli abilitativi per la sua sopraelevazione.

Ne consegue che l'immobile pignorato, ubicato al terzo livello del predetto fabbricato, risulta realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo edilizio.

Il fabbricato che ci occupa ricade all'interno della zona omogenea B (zona di completamento) del Programma di Fabbricazione, vigente sia attualmente che all'epoca dell'abusiva realizzazione, i cui parametri sono sinteticamente di seguito riportati (Allegati n° 18 e 19).

Indici e parametri edilizi zona B:

- IF - Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,61 mc/mq;
- H - Altezza massima consentita = 10,00 ml.;
- N - Numero massimo dei piani fuori terra = 3;
- DS - Distanza dai cigli stradali = 5
- In caso di allineamenti già evidentemente tracciati valgono le distanze preesistenti;
- DC - Distacchi dai confini = ml. 5,00 ove non sia prevista e consentita la costruzione a confine;
- DF - Distanze tra fabbricati = ml. 10,00 salvo i casi in cui è prevista e possibile la costruzione in aderenza o in comunione;
- L'edificazione avviene per intervento edilizio diretto.



Dall'esame dei parametri urbanistici si evince che risulta essere stata rispettata l'altezza massima consentita e il numero massimo dei piano fuori terra, ma non risulta essere stato rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF = 1,61 mc/mq).

Infatti, il lotto di terreno interessato dalla realizzazione del fabbricato possiede una superficie di mq 600,00 e nella relazione tecnica di progetto era prevista l'edificazione di un "*volume vuoto per pieno di mc 1300 circa con una incidenza volumetrica di mc/mq 2,16*".

Per poter procedere alla sanatoria dell'unità immobiliare immobile pignorata, avente un volume di circa mc 281,30 (mq 97,00 x m 2,90 alla linea di gronda) occorre, pertanto, procedere all'acquisizione di un terreno edificabile avente una superficie di circa mq 175,00, ($mc\ 281,30 / 1,61 = 174,72$).

Per poter ottenere un titolo abilitativo in sanatoria occorre poi procedere alla redazione di un progetto architettonico e strutturale - che potrebbe comprendere anche un adeguamento sismico del fabbricato - nonché il pagamento dell'oblazione e degli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

Sinteticamente, i costi per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria possono essere così determinati:

• Acquisto terreno edificabile (€ 25,00 x mq 175,00)	€ 4.375,00
• Spese di rogito e imposte	€ 1.500,00
• Oblazione per sanatoria	€ 516,00
• Costo di costruzione	€ 997,00
• Oneri di urbanizzazione (€ 2,78 x mc 281,30)	€ 782,00
• Spese tecniche	<u>€ 4.000,00</u>
Totale	€ 12.170,00



QUESITO n° 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

L'immobile pignorato é costituito da un appartamento per civile abitazione e, pertanto, non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO n° 6

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

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento ed è identificato in catasto al Foglio n° 19 con particella 295 sub 16.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari.



Nella planimetria catastale (in atti dal 18/11/2011), per quanto accertato e rilevato, non è graficamente riportato il locale bagno/lavanderia.

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento della stessa atteso che occorre prima procedere alla sanatoria dell'unità immobiliare realizzata in assenza di idoneo titolo abilitativo.

QUESITO n° 7

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

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento i debitori eseguiti erano intestatari per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dell'immobile in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita rogato dalla Dr.ssa Elisa Apa Notaio in Rossano rep. 24043/10125 del 22/06/2011, trascritto il 28/06/2011 numeri 18156/12506).

L'appartamento pignorato non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario; tuttavia, atteso che la quota oggetto di



pignoramento è pari all'intera quota di proprietà, non risulta necessario procedere alla sua divisione.

QUESITO n° 8

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

Dalla documentazione in atti, ("Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale" redatta dalla Dr.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 22/12/2021) si evince che l'immobile pignorato, sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, identificato in catasto al foglio 19 con particella 295 sub 16, di proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;

è pervenuto agli stessi da potere di [REDACTED],

[REDACTED] giusta atto di compravendita del 22/06/2011 numero di repertorio 24043/10125 rogato dalla Dr.ssa Elisa Apa Notaio in Rossano, trascritto il 28/06/2011 numeri 18156/12506.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Apa Elisa di Rossano il 22/06/2011, Repertorio 4044/10126, iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 28/06/2011 ai nn R.P. 3371 e R.G. 18157 di formalità in favore di Banca Mediolanum SpA con sede in Basiglio (MI), P.I. 02124090164, e contro

[REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale), capitale € 52.803,31, totale € 105.606,62, durata 20 anni;

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 10/12/2021, Repertorio 1806/2021, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 28/07/2021 ai numeri R.P. 28199 e R.G. 34796 di formalità in favore di Banca Mediolanum SpA con sede in Basiglio (MI), P.I. 02124090164, e contro

[REDACTED]

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, é stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 20 - 21 - 22 e 23).

QUESITO n° 9

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo delta superficie dell'immobile, specificando quella



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

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento posizionato al secondo piano di un più ampio fabbricato plurifamiliare su tre livelli.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

• abitazione (piano terra e piano primo)	mq	97,00
• cantinola	mq	4,00
• balconi	mq	38,00

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*



Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 350,00 - 450,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	€/mq 340,00	€/mq 390,00

VALUTAZIONE

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 450,00 €/mq che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'edificio in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- | | |
|--|------|
| ▪ Vani principali (abitazione) | 1,00 |
| ▪ Pertinenza accessoria (cantinola) | 0,50 |
| ▪ Balconi (superficie fino a 25 mq) | 0,30 |
| ▪ Balconi (superficie eccedente 25 mq) | 0,10 |



Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$\begin{aligned} V_m &= mq [97,00 + (25,00 \times 0,30) + (13,00 \times 0,10) + (4 \times 0,50)] \times \text{€ } 450,00 = \\ &= mq [97,00 + 7,50 + 1,30 + 2,00] \times \text{€ } 450,00 = \\ &= mq 107,80 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 48.510,00 \end{aligned}$$

Detto valore dev'essere però decurtato dei costi necessari per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, in precedenza determinati.

$$V_s = (\text{€ } 48.510,00 - \text{€ } 12.170,00) = \text{€ } 36.340,00$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre infine procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali ulteriori spese necessarie per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per eventuali spese condominiali insolute.

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (\text{€ } 36.340,00 - 10\% \text{ di } \text{€ } 36.340,00) = \\ &= (\text{€ } 36.340,00 - \text{€ } 3.634,00) = \text{€ } 32.706,00 \\ &\text{(in c.t. } \text{€ } 32.700,00) \end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 32.700,00 (euro trentaduemilasettecento/00)**.

QUESITO n° 10

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale



L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un immobile sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 19 con particella 295 sub 16.

Trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al secondo piano, con cantinola ubicata al piano terra, di un fabbricato su tre livelli, sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 19 con particella 295 sub 16 (categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 222,08)

Prezzo base € 32.700,00

QUESITO n° 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-



artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile alla data della visita sopralluogo era occupato/abitato dai debitori eseguiti e dalla loro figlia [REDACTED].

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Martino di Finita in data 08/06/2022, ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Allegati n° 1 e 2).

In data 12/06/2022 il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di San Martino di Finita trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia dei certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 24 - 25 e 26), dai quali risulta che:

- [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato dal 08/11/2010;
- [REDACTED] residente presso l'immobile pignorato dal 08/11/2010;
- [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato dal 08/11/2010.

Ancora, lo scrivente, aveva proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - con nota trasmessa a mezzo pec del



08/06/2022 - di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'immobile pignorato (Allegati n° 27 - 28), rimasta senza riscontro.

Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile staggito non é gravato da vincoli o oneri di natura condominiale, così come non é gravato da diritti demaniali o usi civici.

QUESITO n° 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Per quanto é stato possibile accertare, il bene pignorato non é oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n° 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico e alla redazione di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato (Allegati n° 29 e 30);
- Dossier fotografico;

QUESITO n° 14

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte



dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale separata e succinta descrizione del lotto come sotto riportata.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al secondo piano, con cantinola ubicata al piano terra, di un fabbricato su tre livelli, sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento n° 4, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 19 con particella 295 sub 16 (categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 222,08).

Prezzo base € 32.700,00

QUESITO n° 15

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale di stima una copia dello stesso senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.



Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti e/o integrazioni.

Mendicino, il 22/09/2022

HCTU
Arch. Alessandro Ceravolo



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 198/2021 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: Banca Mediolanum S.p.A.

(Avv. Massimo Mannocchi)

Contro: [REDACTED]

ALLEGATI

H CTU

Arch. Alessandro Ceravolo



Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

**Al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe
del Comune di San Martino di Finita (CS)**

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 198/2021 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "Banca Mediolanum spa c/ [REDACTED]".
Richiesta certificato di stato civile e certificato storico di residenza.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

alla S.V. il rilascio di:

- certificato di stato civile dei sigg.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- certificato storico di residenza dei sigg.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente decreto di nomina del 13/05/2022.

Distinti saluti.

Cosenza, il 08/06/2022

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo

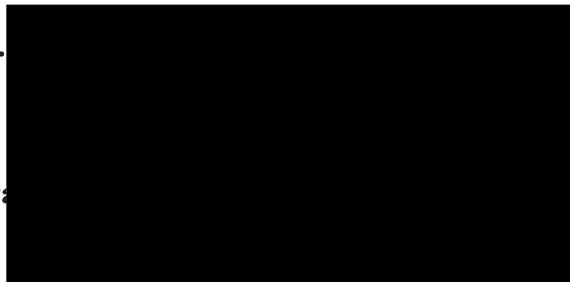
CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di Vibo Valentia
C = IT



Arch. Alessandro Ceravolo
Via G. Pascaletti, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

Sig.

Sig.ra



Avv. Massimo Mannocchi
Lungotevere A. da Brescia, 9/10
00196 Roma

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 198/2021 R.G.E. Tribunale di Cosenza.
Comunicazione inizio operazioni peritali

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nominato esperto stimatore nel procedimento indicato in oggetto, comunica che in data **27/05/2022, alle ore 16,00**, sarà presente presso l'immobile pignorato sito a San Martino di Finita in Via Convento, identificato in catasto al Foglio n° 19 con particella 295 sub 16, assieme al nominato Custode Dr. Giovanni D'Orrico, per le necessarie operazioni peritali di rilievo e accertamento.

Distinti saluti.

Mendicino, il 20/05/2022

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo

CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di Vibo Valentia
C = IT



VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITUSI DEL 27/05/22

Di L'ora duecentoventi due il giorno ventisette
del mese di maggio, alle ore 16,00, sono present
presso l'immobile oggetto dell'esp. procedura di
espropriazione immobiliare RGE 198/2021 Tribunale
di Cotrone, oltre al sottoscritto CTO Achille
Cerauolo, il nominato custode D. Marco D'Onofrio
e i sottoscritti esecutori Soggetti [REDACTED] e
[REDACTED], i quali hanno permesso l'accesso
per le necessarie operazioni di rilievo e accertamenti.
Il sottoscritto, alla presenza degli intervenuti, ha
proceduto ad una attenta ispezione dell'immobile,
nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.
Le operazioni peritali si concludono alle ore 16,40.
Letto, confermato e sottoscritto. _____

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2022
Ora: 09:34:22
Numero Pratica: T46611/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/05/2022

Dati identificativi: Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**

Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**

Foglio **19** Particella **295**

Classamento:

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA CONVENTO n. 2 Piano T-2

Dati di superficie: Totale: **115 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **106 m²**

Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

➤ 2. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati identificativi

📅 dal 18/01/2011

Immobile attuale

Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**

Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**

VARIAZIONE del 18/01/2011 Pratica n. CS0012014 in atti dal 18/01/2011 DIVISIONE-FUSIONE (n. 782.1/2011)

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

Comune: **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**

Foglio **19** Particella **295** Subalterno **3**

Foglio **19** Particella **295** Subalterno **12**



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› Indirizzo

📅 dal 18/01/2011
Immobile attuale
Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**
Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**
VIA CONVENTO n. 2 Piano T-2

VARIAZIONE del 18/01/2011 Pratica n. CS0012014 in
atti dal 18/01/2011 DIVISIONE-FUSIONE (n.
782.1/2011)

› Dati di classamento

📅 dal 18/01/2011 al 18/01/2012
Immobile attuale
Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**
Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**
Rendita: **Euro 222,08**
Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE del 18/01/2011 Pratica n. CS0012014 in
atti dal 18/01/2011 DIVISIONE-FUSIONE (n.
782.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 18/01/2012
Immobile attuale
Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**
Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**
Rendita: **Euro 222,08**
Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE NEI CLASSAMENTO del 18/01/2012
Pratica n. CS0014125 in atti dal 18/01/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1833.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

› Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)**
Foglio **19** Particella **295** Subalterno **16**
Totale: **115 m²**
Totale escluse aree scoperte : **106 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/01/2011, prot. n. CS0012014



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN MARTINO DI FINITA (H992)(CS) Foglio 19 Particella 295 Sub. 16

1. [REDACTED]
[REDACTED]
dal 18/01/2011 al 22/01/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/08/2003 Pubblico ufficiale POSTERARO Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 50839 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 5222 registrato in data 13/08/2003 - DIVISIONE Voltura n. 41/24/1/2003 - Pratica n. 419037 in atti dal 01/10/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SAN MARTINO DI FINITA (H992) (CS)
Foglio 19 Particella 295 Subalterno 3

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 22/01/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/01/2011 Pubblico ufficiale APA EUSA Sede ROSSANO (CS) Repertorio n. 24043 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1250/1/2011 Reparto PI di COSENZA in atti dal 28/01/2011

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 22/01/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

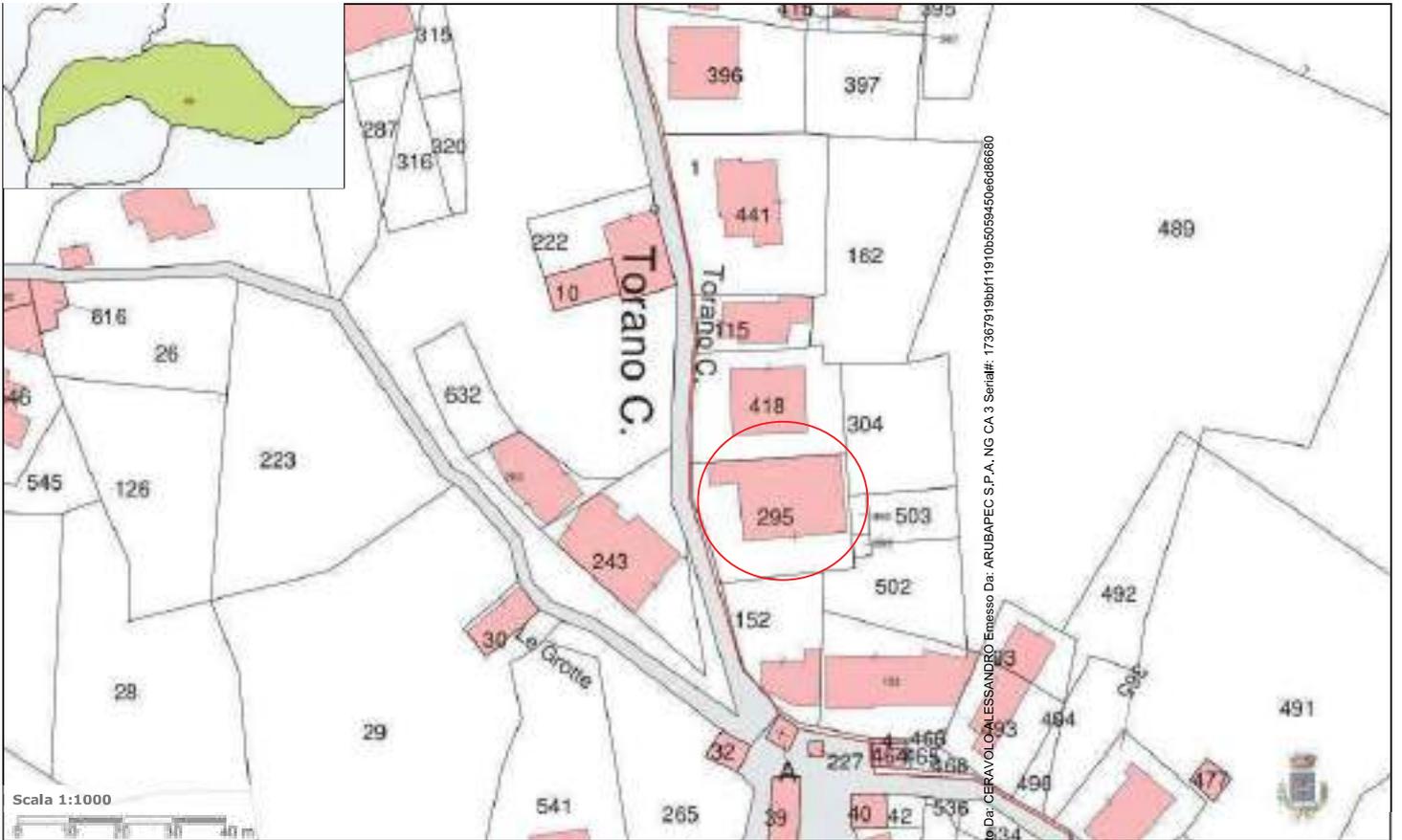
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico





ALLEGATO n° 9



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ferraro Alberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 1909

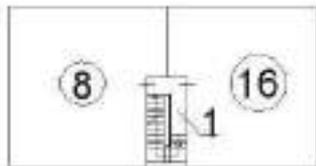
Comune di San Martino Di Finita	Protocollo n. CS0012014 del 18/01/2011
Sezione: Foglio: 19 Particella: 295	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

PIANO TERRA
 con corte annessa P.Ila 418

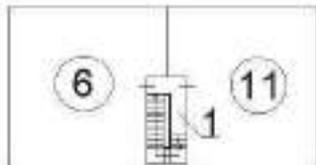


ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di
 San Martino di Finita (CS)
 Via Convento, 2
 Foglio N.19 - P.Ila N. 295

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



LEGENDA

- 295/1 - BCNC - Scala comune ai Subb 2 - 15 (ex Sub 3) - 17 - 6 - 11 (ex Sub 7) - 8 - 16 (ex Sub 12)
- 295/2 - PT Abitazione - Interno n.1
- 295/3 - Soppresso (ha originato i Subb 15, 16 e 17)
- 295/4 - Soppresso
- 295/5 - Soppresso
- 295/6 - P1° Abitazione - Interno n.3
- 295/7 - Soppresso (ha originato il Sub 11)
- 295/8 - P2° Abitazione - Interno n.5
- 295/9 - Soppresso
- 295/10 - BCNC - Corte comune a tutti i Subb
- 295/11 - P1° Abitazione - Interno n.4 (ex Sub 7)
- 295/12 - Soppresso (ha originato in Sub 16)
- 295/13 - PT (Cantina-Legnaia) ex Sub 4
- 295/14 - PT (Cantina-Legnaia) ex Sub 5
- 295/15 - Costituito PT - In Corso di Costruzione - Interno n.2 (ex Sub 3)
- 295/16 - Costituito PT-2° - Abitazione - Interno n.6 (ex Sub 12)
- 295/17 - Costituito PT - BCNC - Corridoio comune ai Subb 15 e 16



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0012014 del 18/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Martino Di Finita

Via Convento

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 19
Particella: 295
Subalterno: 16

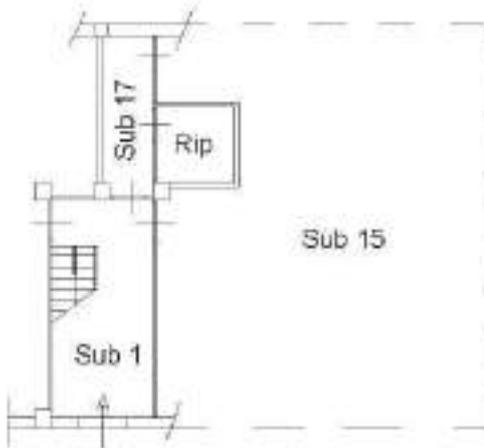
Compilata da:

Ferraro Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri

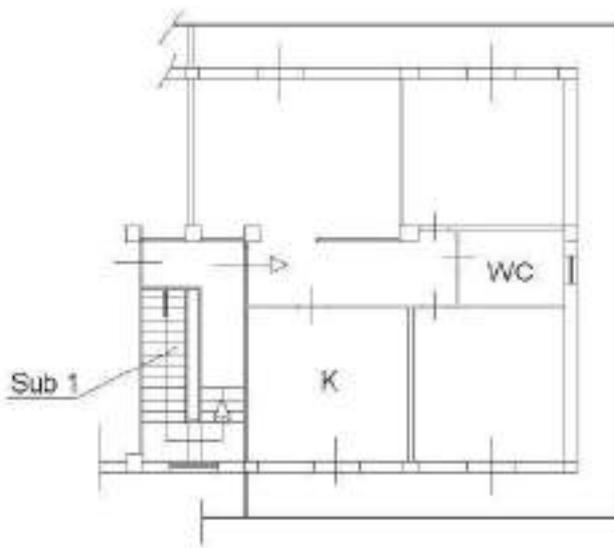
Prov. Cosenza

N. 1900

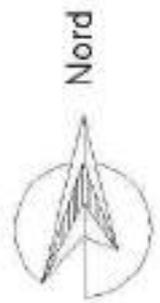
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
Ripostiglio
H= 2.95 m
Interno N. 6



PIANO SECONDO
Abitazione
Hm= 2.94m
Interno N. 6



Ultima planimetria in atti

COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITAPROVINCIA DI GOBIGNA**LICENZA EDILIZIA****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 residenza [REDACTED]
 per ottenere la licenza per (1) la costruzione di un fabbricato di civile abitazione
 in questo Comune nell'area distinta al Catasto a F. [REDACTED] coi mappali [REDACTED];

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data [REDACTED];

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [REDACTED];

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6-8-67, n. 765;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data [REDACTED];

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;

CONCEDE LICENZA

al Sig. [REDACTED]
 per (1) la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di cui in narrativa
 salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di
 igiene e di polizia locale (2) ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte,
 affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati
 quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate:

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori (2) e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descriverele).

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi del R. D. 16 novembre 1930, n. 2229.

8) *A esultazione del l'ufficio del Genio Civile di Cosenza
esprimo parere favorevole per questo di sua competenza -*

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della Legge 17-8-1942, n. 1150 modificato dall'articolo 13 della Legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 41 per cui all'art. 15 della Legge 6-8-1967 (3).

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 17 - 18 - 1975



IL SINDACO

[Handwritten signature]

(3) Art. 41 Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6-8-1967, n. 765: «Salvo quanto stabilito dalla legge sanitaria, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutata dall'Ufficio Tecnico Esariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della Legge 17-8-1942, n. 1150 istituito con l'art. 15 della Legge 6-8-1967, n. 765: «Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dai lavori con riserva di provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza e proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) e 41 (di cui sopra) le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezze, distacchi, cubature o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

COMUNE DI

S. MARTINO DI FINITA

- PROV. COSENZA -

PROGETTO:

CASA DI CIVILE ABITA-
ZIONE ALLA FRAZIONE
S. MARIA LE GROTTI

MITTA:

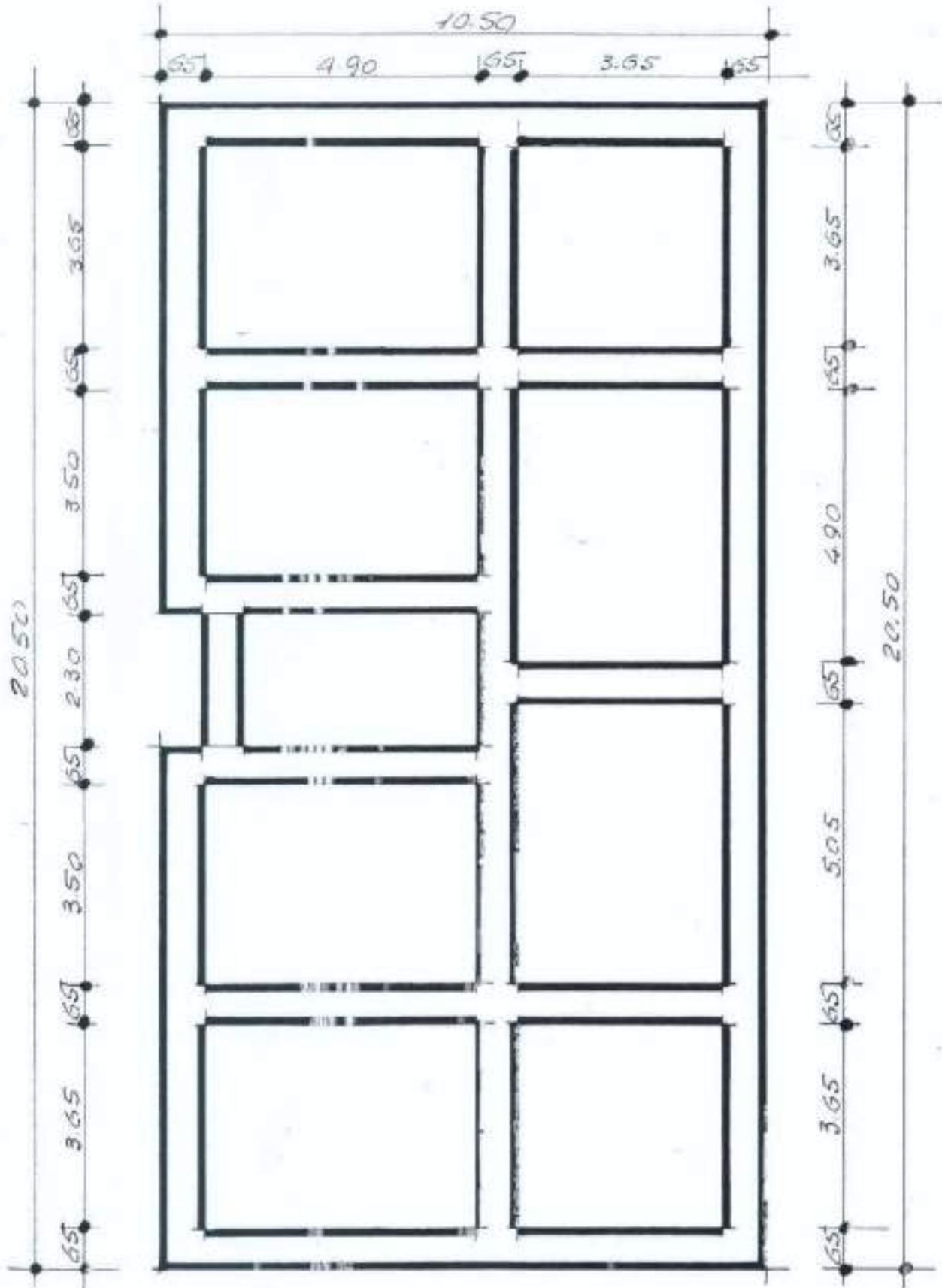


IL PROGETTISTA
E DIRETTORE DEI LAVORI

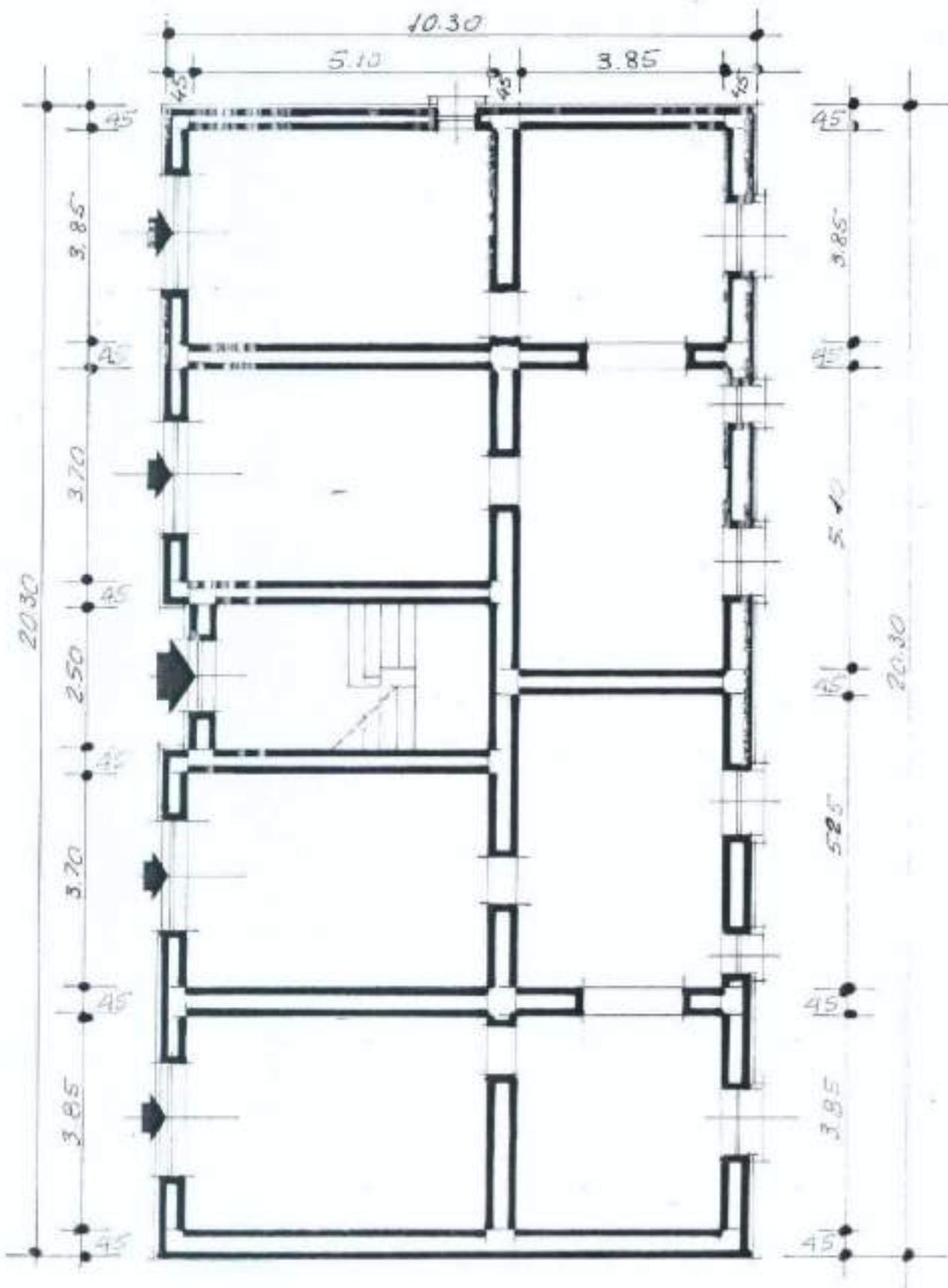
Geom. LUIGI PARARA
Via E. De Rada, 7 - Tel. 25640
PAPARA
LUNDA
Cosenza

FONDAZIONE

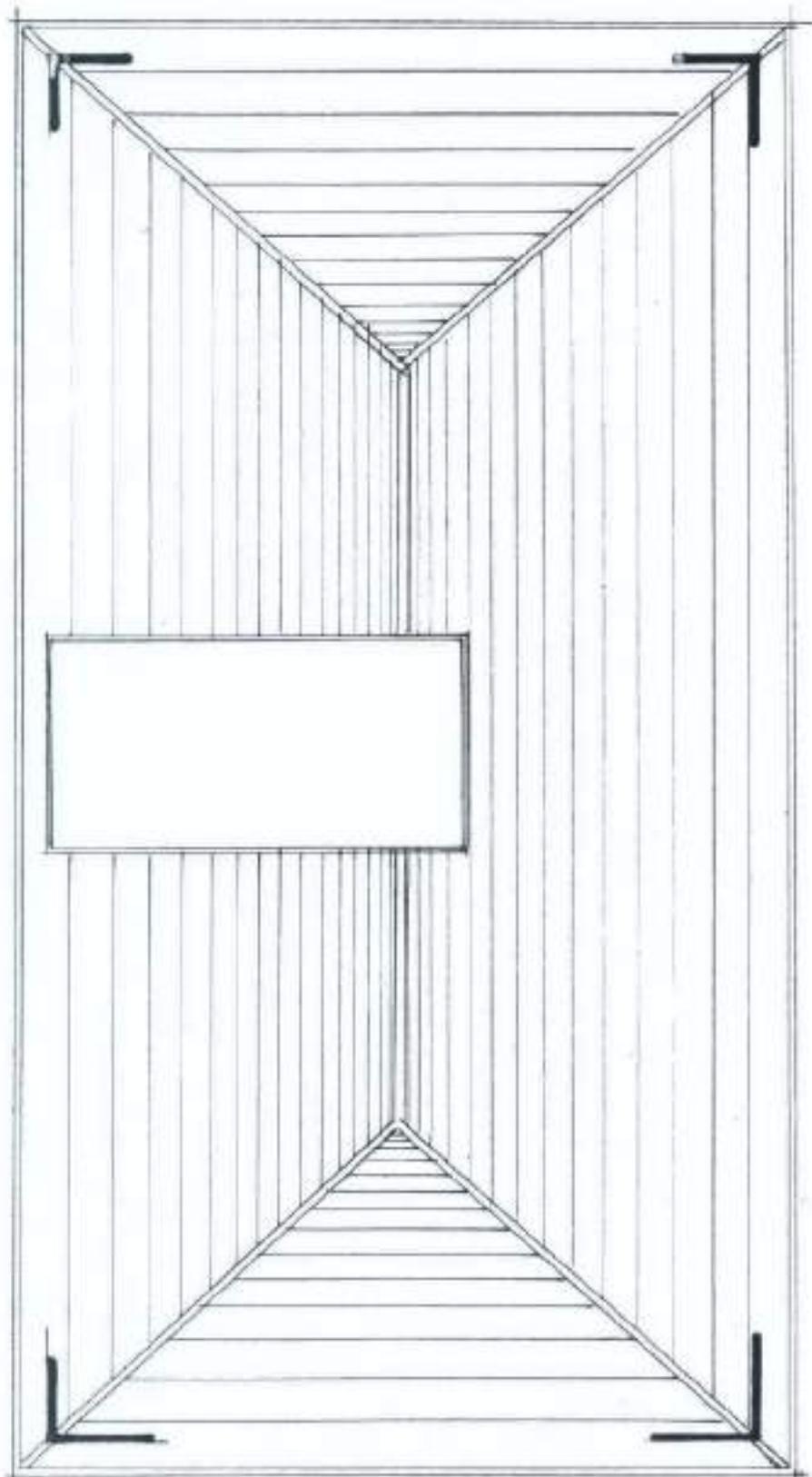
SCALA 1:100



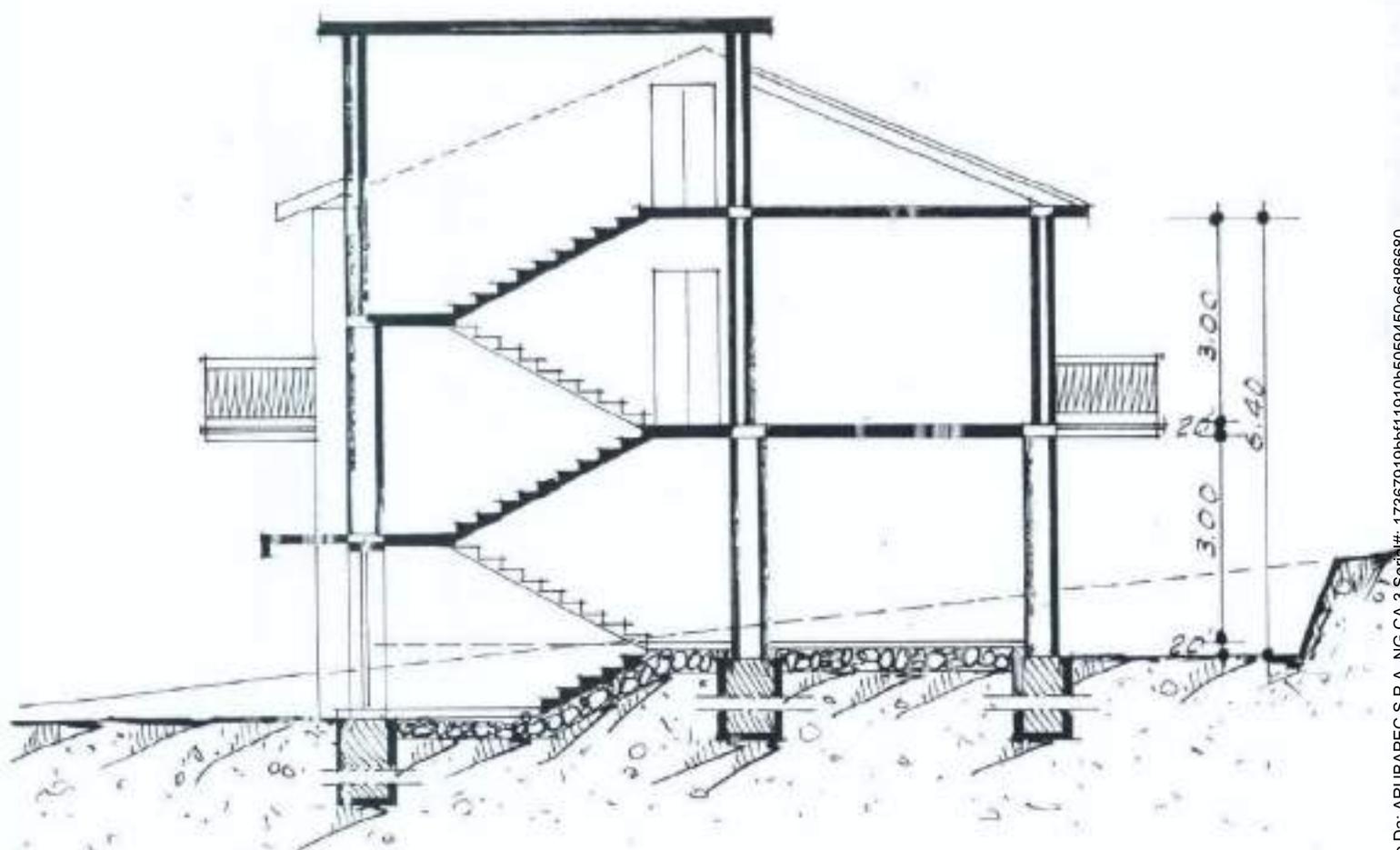
PIANO TERRA



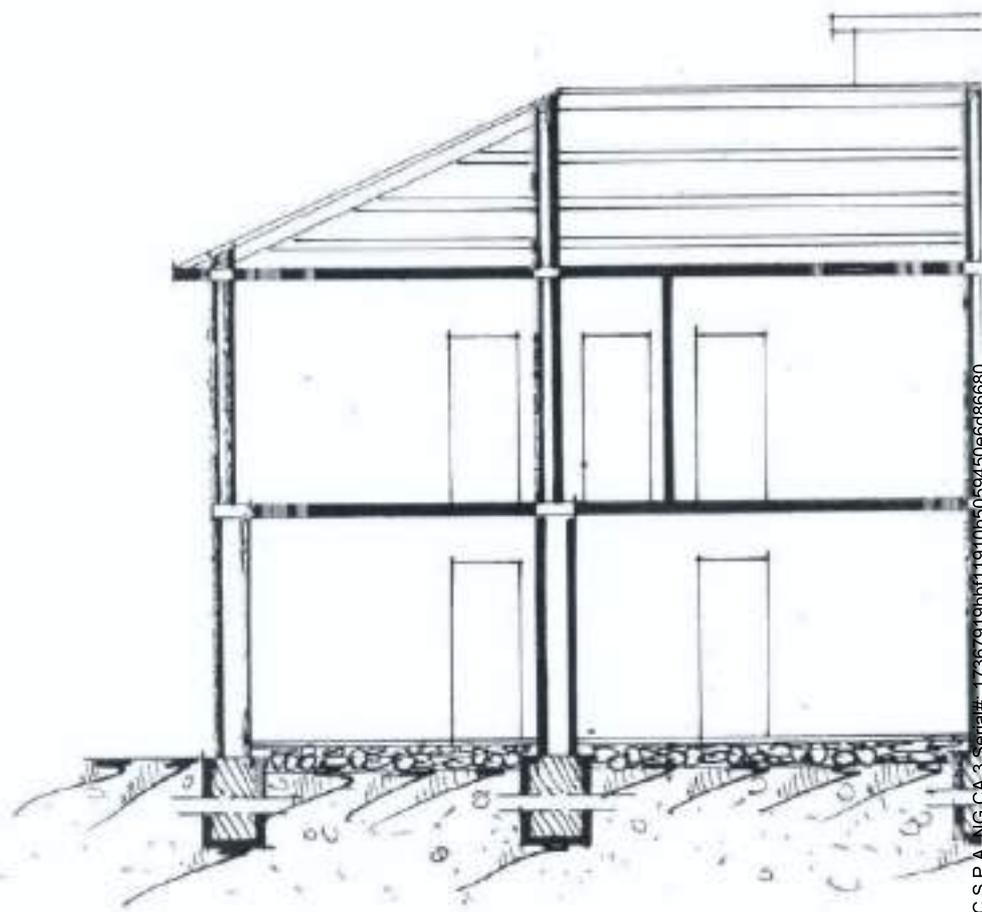
COPERTURA

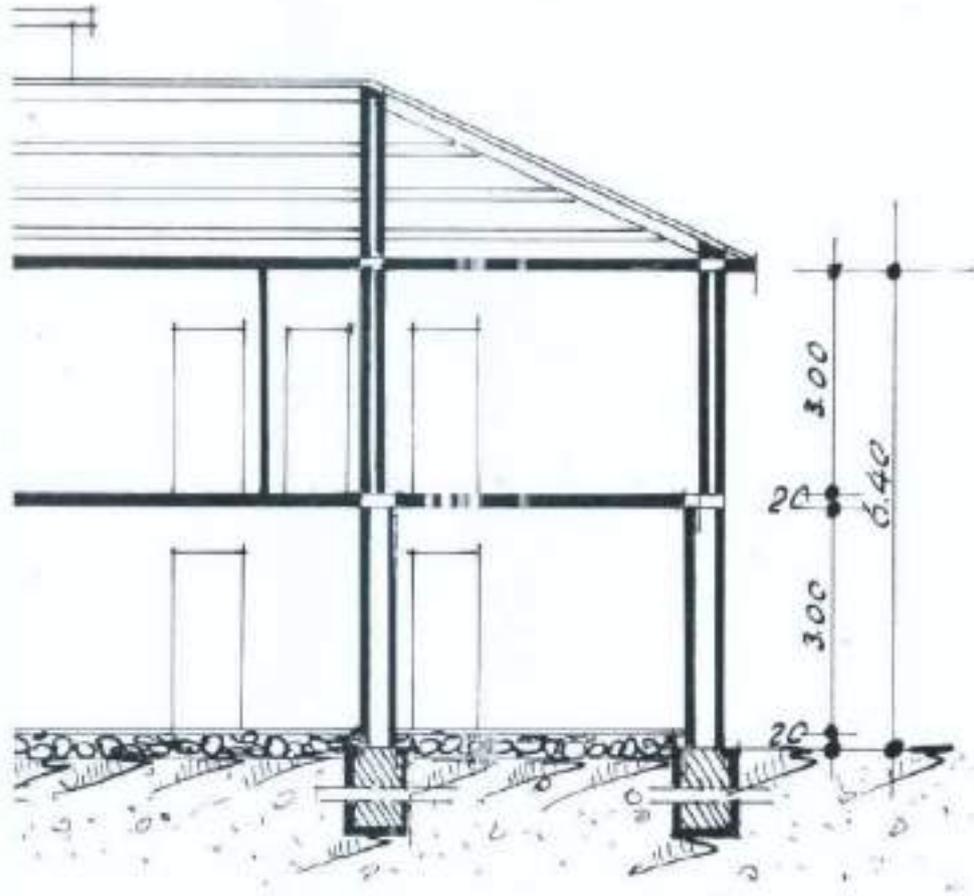


SEZIONE A-B

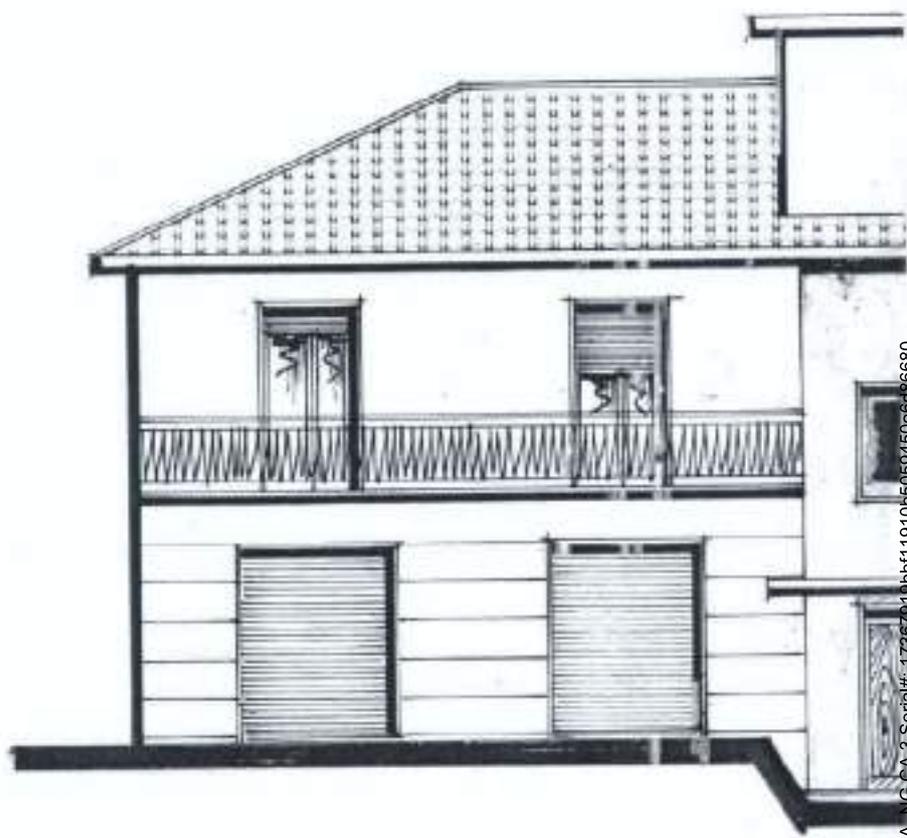


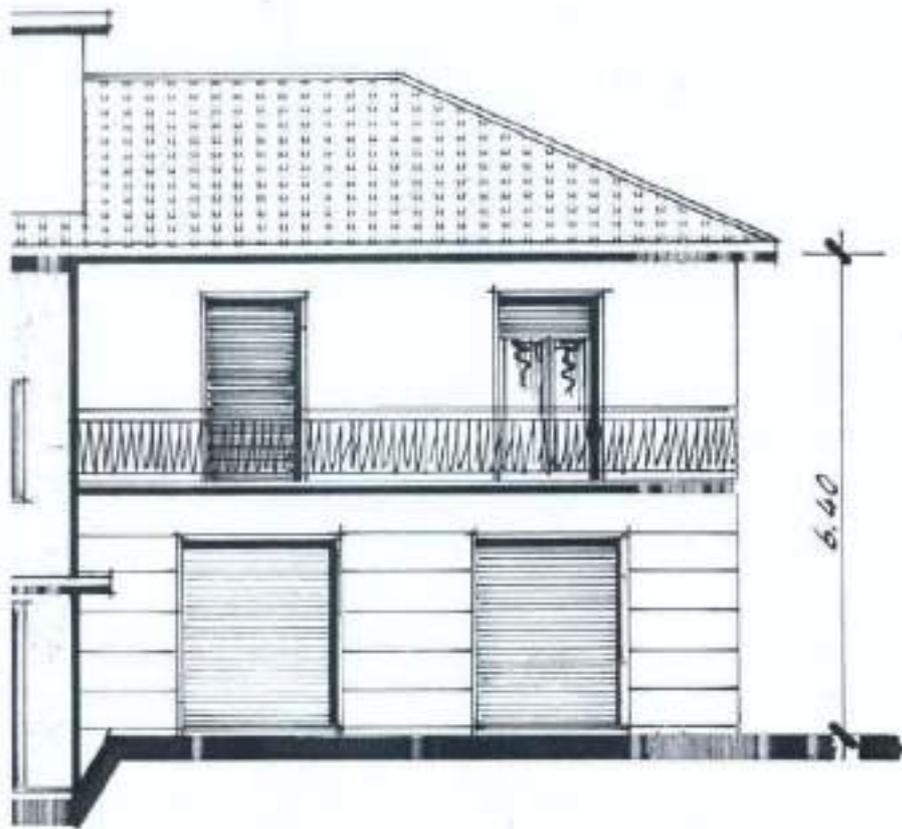
SEZIONE C-D



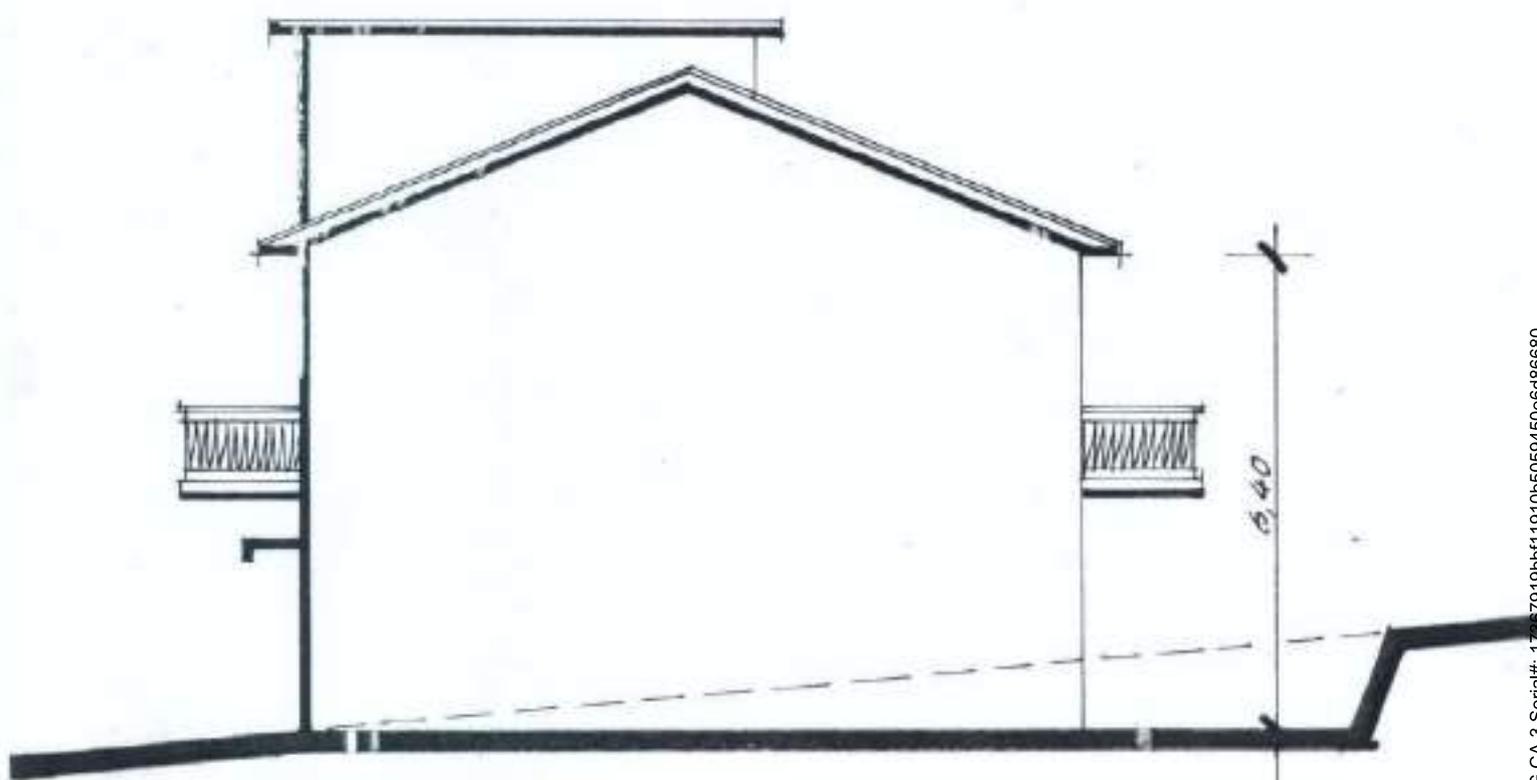


PROSPETTO PRINCIPALE





PROSPETTO LATERALE



COMUNE DI S. MARTINO DI FINITA

(Prov. Cosenza)

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE
NE ALLA FRAZIONE S. MARIA LE GROTTE

Ditta /



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il previsto fabbricato di



dovrà sorgere alla frazione S. Maria Le Grotte del comune di S. Martino di Finita su un quoziente di terreno esteso circa mq. 600 ubicato agli estremi margini dell'abitato in zona suburbana ma interessata da crescente sviluppo

REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO REGIONALE REGIONI PUBBLICHE
UFFICIO REGIONALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
Cosenza

Come si rileva dai grafici allegati

VISTO
N. 18040
IL FUNZIONARIO
E 1 OTT. 1981

detto fabbricato si compone dal piano terra con locali ad uso magazzini e dal soprastante piano primo con due abitazioni ciascuna di tre vani ed accessori. - Avrà misure massime in pianta di ml. 20,30 x 10,30 ed in altezza, dal piano di campagna a quello di gronda, di ml. 6,40 occupando una superficie coperta di mq. 200 circa ed un volume vuoto per pieno di mc. 1300 circa con una incidenza volumetrica di mc. 2,16/mq. -

Stampa circolare del Comune di S. Martino di Finita con firma illeggibile e data 1 OTT. 1981.

Dovrà essere costruite in conformità

delle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti comunali ed in particolare dovrà presentare le seguenti caratteristiche costruttive:

1°) Scheletratura in cemento armato con telai ed armatura

/:

Handwritten signature or initials.

metallica come da calcoli allegati.-

2°) Compagnatura di mattoni forati e malta cementizia.-

3°) Solai in laterizi e cemento armato del tipo prefabbricato precompresso per portata non inferiore a q.2,5/mq.-

4°) Copertura a tetto con solai in laterizi e cemento armato e manto di coperta in tegole comuni.-

5°) Tramezzatura interna in laterizi forati da c/m 8 a malta cementizia.-

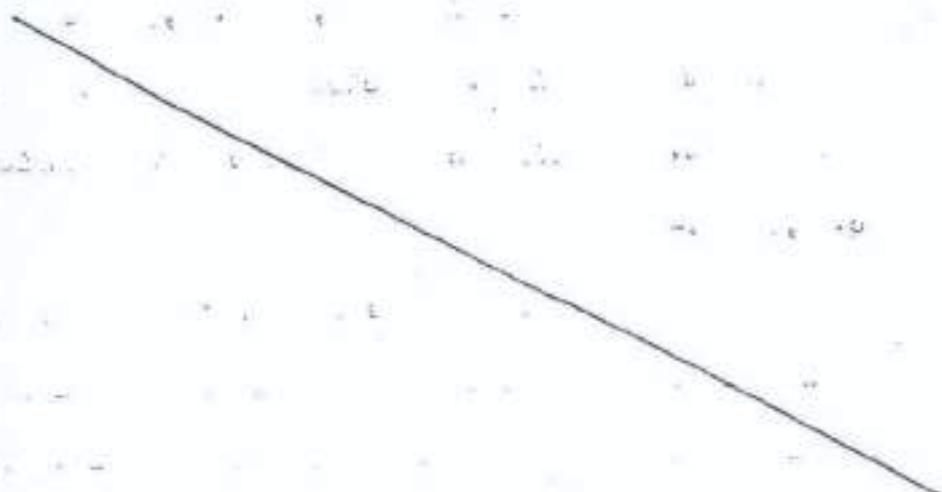
6°) Finiture interne ed esterne di tipo civile.-

S. Sofia d'Epiro 19.8.1981

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

(Dr. Ing. Salvatore Iusi)

IL PROPRIETARIO



REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

Prot. N. 18040 Sez. 1^a

Cosenza, lì 1 OTT 1981

AL SINDACO DEL COMUNE DI
S. MARTINO DI FINITA

Allegata copia progetto

e. p. c. ALLA PREFETTURA DI COSENZA

ALL'ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
REGIONE CALABRIA CATANZARO

RACCOMANDATA-

ALL' 

87010 

OGGETTO: Norme Tecniche di edilizia antisismica. Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e DD. MM.
3-3-1975 / 3-10-1978. - Autorizzazione per l'inizio dei lavori di Costruzione di
un fabbricato a n. Die pianni,-

per conto della Ditta in indirizzo;

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Progettista Ing. IUSI Salvatore

l'unito progetto a firma:

Direttore dei Lavori Ing. IUSI Salvatore

relativo alla costruzione del fabbricato di cui all'oggetto, da realizzarsi mediante struttura portante in:

- cemento armato ~~o struttura mista;~~
- muratura semplice in mattoni o blocchi o con piani e mura cementizia;
- muratura semplice di pietra o mattoni e mura cementizia;

da realizzarsi nel territorio di codesto Comune - Via Fraz. S. Maria le Grotte

con la raccomandazione di prendere nota ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 2-2-1974, n. 64, e di consegnarlo alla Ditta interessata.

Alla ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori potrà avvenire solo dopo il rilascio della concessione comunale di costruzione, ai sensi delle Leggi 17-6-1942, n. 1150 e 28-1-1977, n. 10 e delle Leggi Regionali n. 14/1973; n. 18/1975; n. 1/1978 e n. 4 del 28-1-1980 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:



- Vengono fatti salvi i diritti dei terzi;
- Vengono riservati i provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche contenute nella Legge 2-2-1974, n. 64 e nei DD.MM. 3-3-1975 e 3-10-1978;
- Vengono riservati, prima dell'inizio dei lavori, i calcoli statici esecutivi e relativi grafici partenziali della struttura portante in ogni sua membratura;
- Vengano osservate le norme contenute nella Legge 5-11-1971, n. 1086 e nel D.M. 16-6-1976 e similari, nonché tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni;
- Siano osservate scrupolosamente le disposizioni contenute nella circolare del Ministero del 6-11-1976, n. 3797;
- Venga osservata la distanza di m. 200 dalla linea di battigia o dal ciglio dei terreni elevati o dalla linea di sponda dei laghi o dal ciglio dei terreni elevati sugli stessi;
- che venga osservato scrupolosamente quanto previsto dal Capo 0.1

DEL D.M. 3.3.75

Al Comune interessato si precisa che il rilascio della concessione comunale a costruire ai sensi della Legge 28-1-1977, n. 10 è indipendente dalla presente autorizzazione che viene rilasciata — in base alla relazione ed ai grafici esibiti — ai soli fini della Legge 2-2-1974, n. 64 ed ai DD.MM. 3-3-1975 / 3-10-1978.

Compete pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della concessione a costruire, il verificamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme edilizie e urbanistiche vigenti, comprese le norme di igiene e di edilizia locale; ed eventuali vincoli paesistici e, in particolare, ai divieti, limitazioni e prescrizioni contenute negli artt. 8-10-17-18-19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 del 27-7-1971 G. U. n. 174 del 2-8-1971 della Legge 28-1-1977, n. 10 della Legge Regionale n. 14 del 3-1-1978 e successive n. 18/1975; n. 1/1978; n. 4 del 28-1-1980.

Si comunica infine, che la ditta in oggetto ^{ha} / _{non ha} provveduto al versamento del contributo della Cassa Nazionale di previdenza per gli Ingegneri ed Architetti o per i Geometri (ricevuta n. _____) in data _____ per L. _____

Il Comune ha rilasciato il preliminare assenso circa la inesistenza di contratti in materia urbanistica in data _____

N.B. — La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora le opere previste siano state già eseguite tutte o in parte (art. 18 Legge 22-1-1974 n. 64) oppure sia stato compilato e trasmesso alla Prefettura protocollo verbale (art. 21 citata).



L'INGEGNERE CAPO DEDICENTE
Meloni

Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 17367919bbf11910b5059450e6d86680



Firmato Dal: CEFRAVIOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17367919bb11910b5059a450e486660



Cartografia di Base

Catasto

-  Terreni
-  Delimitazione Fogli Catastali
-  Punto Fiduciale
-  Croce su roccia

-  Fabbricati
-  Dettagli
-  Punto Fiduciale Trigonometrico

-  Strade
-  Graffa
-  Termine Catastale Particellare

-  Acque
-  Flusso scorrimento acque
-  Termine Catastale Provinciale

Urbanistica e Vincoli

Programma di Fabbricazione

-  A
-  C3
-  E1
-  F3
-  Rete viaria di previsione

-  B
-  C4
-  E2
-  F4
-  Rete viaria da potenziare

-  C1
-  CST
-  F1
-  I

-  C2
-  D
-  F2
-  Rete viaria esistente

Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17367919bb1f1910b5059450e6d86680





Visualizza Normativa

B (Completamento)

ART.3 - ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO:

Comprende le parti del centro parzialmente edificato della frazione di S. Maria le Grotte.

Gli interventi tenderanno alla ristrutturazione, soprattutto viaria, e al completamento.

La zona B sarà regolata dai seguenti indici e parametri:

- a. IF - Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,61 mc/mq;
- b. H - Altezza massima consentita = 10,00 ml.;
- c. N - Numero massimo dei piani fuori terra = 3;
- d. D_S - Distanza dai cigli stradali = 5
In caso di allineamenti già evidentemente tracciati valgono le distanze presistenti;
- e. DC - Distacchi dai confini = ml. 5,00 ove non sia prevista e consentita la costruzione a confine;
- f. DF - Distanze tra fabbricati = ml. 10,00 salvo i casi in cui è prevista e possibile la costruzione in aderenza o in comunione;
- g. Ammissioni, esclusioni: valgono quelle dell'art.2, e), f);
- h. L'edificazione avviene per intervento edilizio diretto;



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

Data 21/09/2022 Ora 08:10:51
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T7241 del 21/09/2022

per immobile

Richiedente CRVLSN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 19 - Particella 295 - Subalterno 16
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 21/09/2022
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 21/09/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 20/09/2022

Elenco immobili

Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0019 Particella 00295 Subalterno 0016

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2011 - Registro Particolare 12506 Registro Generale 18156
Pubblico ufficiale APA ELISA Repertorio 24043/10125 del 22/06/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 28/06/2011 - Registro Particolare 3371 Registro Generale 18157
Pubblico ufficiale APA ELISA Repertorio 24044/10126 del 22/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 28199 Registro Generale 34796
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1806 del 05/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18156

Registro particolare n. 12506

Presentazione n. 64 del 28/06/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/06/2011

Notaio APA ELISA

Sede ROSSANO (CS)

Numero di repertorio 24043/10125

Codice fiscale PAA LSE 63M51 L124 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 295 Subalterno 16

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani

ECONOMICO

Indirizzo FRAZIONE SANTA MARIA LE GROTTI - V

N. civico 2

Piano T 2

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 295 Subalterno 12

Comune H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18156

Registro particolare n. 12506

Presentazione n. 64 del 28/06/2011

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 295	Subalterno	9
Comune	H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 295	Subalterno	3

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

LA VENDITA COMPRENDE OGNI DIRITTO, COMUNIONE, ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, ED I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO TALI PER LEGGE E PER TITOLO, ED IN PARTICOLARE SULL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE DENUNCIATA IN CATASTO AL FOGLIO 19, PARTICELLA 295, SUB 10, COME BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI; SUL VANO SCALE DENUNCIATO IN CATASTO AL FOGLIO 19, PARTICELLA 295, SUB 1, COME BENE COMUNE NON



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18156

Registro particolare n. 12506

Presentazione n. 64 del 28/06/2011

CENSIBILE AI SUBALTERNI 2, 15, 17, 6, 11, 8, E 16, PARTICELLA 295 DEL FOGLIO DI MAPPA 19; NONCHE' SUL CORRIDOIO COMUNE, DENUNCIATO IN CATASTO AL FOGLIO 19, PARTICELLA 295, SUB 17, COME BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 15 E 16, PARTICELLA 295 DEL FOGLIO DI MAPPA 19. LE PARTI, DICHIARANO DI AVER CONVENUTO IL CORRISPETTIVO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA IN COMPLESSIVI EURO 80.000,00 (OTTANTAMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), CHE VIENE REGOLATO COME SEGUE: A) - QUANTO AD EURO 42.000,00 (QUARANTADUEMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI) DICHIARANO LE PARTI, SONO STATI GIA' PAGATI PRIMA ED AL DI FUORI DI QUESTO ATTO, DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE, CHE CON QUESTO ATTO NE ACCUSA RICEVUTA E NE RILASCIATA QUIETANZA; B) - QUANTO ALLA RESIDUA SOMMA DI EURO 38.000,00 (TRENTOTTOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), CORRISPONDENTE AL SALDO PREZZO DEL PRESENTE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, DICHIARANO ALTRESI' LE PARTI, SARA' CORRISPOSTA DALLA PARTE ACQUIRENTE, A FAVORE DELLA PARTE VENDITRICE, A MEZZO UTILIZZO DI PARTE DEL NETTO RICAVO DEL MUTUO BANCARIO RICHIESTO DAGLI ACQUIRENTI CONIUGI [REDACTED] ALLA BANCA MEDIOLANUM S.P.A., IL CUI ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO SARA' STIPULATO IN DATA ODIERNA, CON ATTO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA PRESENTE COMPRAVENDITA, CON GARANZIA IPOTECARIA SULL'IMMOBILE IN OGGETTO, E CON EROGAZIONE CONTESTUALE. LE PARTI AL RIGUARDO DICHIARANO, ALTRESI', CHE GLI ACQUIRENTI - MUTUATARI CONIUGI [REDACTED] HANNO GIA' RICHIESTO ESPRESSAMENTE ALLA PREDETTA BANCA MEDIOLANUM S.P.A., DI EFFETTUARE L'EROGAZIONE DI PARTE DEL NETTO RICAVO DEL MUTUO SUDDETTO PER L'IMPORTO DI EURO 38.000,00 (TRENTOTTOMILA) - CORRISPONDENTE AL SALDO PREZZO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA - MEDIANTE EMISSIONE DI UN ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE DIRETTAMENTE INTESTATO AL VENDITORE ALOISE DINO, E CHE DETTO ASSEGNO SARA' CONSEGNATO OGGI STESSO DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE, IN PAGAMENTO A SALDO DEL CORRISPETTIVO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA. LE PARTI, ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE L'INTERA RELATIVA DOCUMENTAZIONE BANCARIA, LA CONSEGNA DA PARTE DEGLI ACQUIRENTI [REDACTED] DEL PREDETTO ASSEGNO CON CONTESTUALE RITIRO DELLO STESSO DA PARTE DEL VENDITORE, NONCHE' L'INCASSO DELL'ASSEGNO STESSO DA PARTE DEL VENDITORE, COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO INTEGRALE DEL PREZZO, E CHE NON VI SARA', PERTANTO, NECESSITA' DI UN ULTERIORE ATTO DI QUIETANZA. IN RIFERIMENTO AL DISPOSTO DI CUI ALL'ARTICOLO 1 COMMA 497 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 2005 N. 266, E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, LA PARTE ACQUIRENTE, FA A ME NOTAIO APPOSITA RICHIESTA AFFINCHE' LA BASE IMPONIBILE DEL PRESENTE ATTO, AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI, SIA COSTITUITA DAL VALORE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 52 COMMI 4 E 5 DEL TESTO UNICO DI CUI AL D.P.R. N. 131/1986, E QUINDI DA UN VALORE CATASTALE PARI AD EURO 25.651,00 (VENTICINQUEMILASEICENTOCINQUANTUNO VIRGOLA ZERO CENTESIMI) TRATTANDOSI DI COMPRAVENDITA TRA PERSONE FISICHE CHE NON AGISCONO NELL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTISTICHE O PROFESSIONALI, AVENTE AD OGGETTO IMMOBILE AD USO ABITATIVO, COME PURE CONFERMA PER QUANTO DI SUA COMPETENZA, LA PARTE VENDITRICE.



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022
Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21
Richiedente CRVLSN Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157
Registro particolare n. 3371 Presentazione n. 65 del 28/06/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 22/06/2011 Numero di repertorio 24044/10126
Notaio APA ELISA Codice fiscale PAA LSE 63M51 L124 Q
Sede ROSSANO (CS)

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 € 52.803,31 Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 105.606,62
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 295 Subalterno 16
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani
ECONOMICO
Indirizzo FRAZIONE SANTA MARIA LE GROTTI - V N. civico 2
Piano T 2

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

Sede BASIGLIO (MI)

Codice fiscale 02124090164

Domicilio ipotecario eletto BASIGLIO MILANO TRE (MILANO) -

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

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

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)

L'ISTITUTO CONCEDE AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 E SEGUENTI DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA APPROVATO CON DECRETO LEGISLATIVO N. 385/1993, DI SEGUITO PER BREVITA' DENOMINATO ANCHE T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA UN MUTUO, DETTO MUTUO MEDIOLANUM FREEDOM 23, PER L'IMPORTO DI EURO 52.803,31 (CINQUANTADUEMILAOTTOCENTOTRE' VIRGOLA TRENTUNO CENTESIMI). DETTO MUTUO SARA' MESSO A DISPOSIZIONE DELLA PARTE MUTUATARIA SECONDO LE MODALITA' INDICATE AL SUCCESSIVO ARTICOLO SEI. IL MUTUO SARA' REGOLATO DALLE LEGGI SUL CREDITO FONDIARIO E, IN MANCANZA DI SPECIALI PATTUZIONI E NORME, DAL CODICE CIVILE. IL MUTUO SARA' RIMBORSATO IN UN PERIODO DI 20 (VENTI) ANNI COL PAGAMENTO, IN VALUTA LEGALE, DI NUMERO 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE SECONDO LE MODALITA' DI SEGUITO CONVENUTE. FERMO RESTANDO QUANTO DI SEGUITO SPECIFICATO, IL PIANO DI AMMORTAMENTO E' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" ALLA PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO - PROPOSTA A SUA VOLTA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "Y". A) PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI GLI INTERESSI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI CON IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI POSTICIPATE SCADENTI, SENZA INTERRUZIONE, IL

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

1 GIORNO DI OGNI MESE A COMINCIARE DAL GIORNO 1 AGOSTO 2011. FATTO SALVO QUANTO APPRESSO STABILITO IN ORDINE ALLA PRIMA RATA, LA QUOTA DI DETTI INTERESSI VERRA' DETERMINATA DI VOLTA IN VOLTA PER CIASCUN PERIODO TRIMESTRALE, AVENTE INIZIO IL 2 GENNAIO, IL 2 APRILE, IL 2 LUGLIO E IL 2 OTTOBRE DI OGNI ANNO, APPLICANDO, PER I GIORNI DI DURATA EFFETTIVA DI CIASCUNA RATA MENSILE, IL SAGGIO D'INTERESSE ANNUO RISULTANTE DALLA SOMMA DEL PARAMETRO DI VARIABILITA' SOTTO INDICATO, ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI (DI SEGUITO ANCHE IL "PARAMETRO DI VARIABILITA'"), MAGGIORATO DI UNO SPREAD VARIABILE DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, COSI' DETERMINATO: FASCIA 1) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA E FERMO RESTANDO IL LIMITE DEL TASSO FLOOR COME DI SEGUITO DEFINITO - SIA INFERIORE O UGUALE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,70 (UNO VIRGOLA SETTANTA) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 2) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 4,50% (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 3) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 4,50% (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 4) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 6,50% (SEI VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,10 (UNO VIRGOLA DIECI) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 5) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 6,50% (SEI VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,00 (UNO VIRGOLA ZERO) PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA TUTTAVIA, A SEGUITO DI UN EVENTUALE DECREMENTO DI FASCIA, IL SAGGIO D'INTERESSE DA APPLICARSI AL MUTUO PER IL TRIMESTRE SUCCESSIVO RISULTASSE SUPERIORE A QUELLO APPLICATO AL TRIMESTRE IN CORSO, CONTINUERA' AD APPLICARSI, PER IL TRIMESTRE SUCCESSIVO, A TITOLO DI MIGLIOR FAVORE PER LA PARTE FINANZIATA, IL TASSO APPLICATO AL TRIMESTRE IN CORSO. PARAMETRO DI VARIABILITA': TASSO EURIBOR "BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE)" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF), OVVERO SU PAGINA EQUIVALENTE, RILEVATO ALLE ORE 11 (UNDICI) (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) IL PRIMO GIORNO BANCARIO ANTEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN PERIODO TRIMESTRALE DI INTERESSI E APPLICATO ALLE RATE MENSILI SCADENTI IL 1 FEBBRAIO, IL 1 MARZO E IL 1 APRILE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 GENNAIO; IL 1 MAGGIO, IL 1 GIUGNO E IL 1 LUGLIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 APRILE; IL 1 AGOSTO, IL 1 SETTEMBRE E IL 1 OTTOBRE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 LUGLIO; IL 1 NOVEMBRE, IL 1 DICEMBRE E IL 1 GENNAIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 OTTOBRE; SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI 360 (TRECENTOESSANTA) DIVISO 360 (TRECENTOESSANTA). IL TASSO EURIBOR "BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE)" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI E' ALTRESI' PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE", PER VALUTA 31 DICEMBRE, 31 MARZO, 30 GIUGNO, E 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO CON L'ULTERIORE PRECISAZIONE CHE SE UNA O PIU' DELLE PREDETTE SCADENZE CADA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDERA' COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE. IN RELAZIONE A QUANTO PRECEDE LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO E ACCETTA CHE QUALORA DOVESSE TUTTAVIA CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDDETTO PARAMETRO O ANCORA RISULTASSE DIFFORME RISPETTO A QUELLO PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF) DI CUI AL PRIMO CAPOVERSO PREVARRA' SEMPRE QUELLO

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

PUBBLICATO DA QUEST'ULTIMA. QUALORA IL PARAMETRO EURIBOR NON SIA PIU' RILEVATO E NON FOSSE SOSTITUITO DA DISPOSIZIONI DI LEGGE, SI ASSUMERA' IL TASSO APPLICATO NEL PERIODO TRIMESTRALE PRECEDENTE. TASSO FLOOR: IN RELAZIONE A QUANTO PRECEDE, RESTA TUTTAVIA ESPRESSAMENTE CONVENUTO, IN CONSIDERAZIONE DELLA VARIABILITA' DELLO SPREAD AVENTE UN ANDAMENTO DECRESCENTE AL CRESCERE DEL PARAMETRO DI VARIABILITA', CHE QUALORA LA SOMMA FRA IL SUDDETTO PARAMETRO DI VARIABILITA' (RILEVATO SECONDO LE PERIODICITA' CONTRATTUALMENTE PREVISTE) E IL RELATIVO SPREAD FOSSE PARI O INFERIORE AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO PER CENTO), IL SAGGIO D'INTERESSE APPLICATO ALL'OPERAZIONE DI MUTUO, SARA' COMUNQUE PARI AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO PER CENTO), (ANCHE IL "TASSO FLOOR"). FERMO RESTANDO TUTTO QUANTO PRECEDE IN ORDINE AI CRITERI DI VARIABILITA', IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO PER IL PRESENTE CONTRATTO (ANCHE PER QUANTO CONCERNE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 5) E' DETERMINATO CONVENZIONALMENTE NELL'1,30% (UNO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) ANNUO, MAGGIORATO DI UNO SPREAD PARI A 1,70 (UNO VIRGOLA SETTANTA) PUNTI PERCENTUALI ANNUI, CHE LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI ACCETTARE E APPROVARE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. B) RIMBORSO DEL CAPITALE IL CAPITALE MUTUATO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN UN PERIODO DI ANNI 20 (VENTI), OLTRE IL PERIODO DECORRENTE DALLA DATA ODIERNA SINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL CORRENTE MESE, SECONDO MODALITA' SCELTE DALLA PARTE MUTUATARIA PURCHE' NEL RISPETTO DI CONDIZIONI MINIME PRESTABILITE RELATIVAMENTE A SCADENZE E PERCENTUALI DI RIMBORSO DEL CAPITALE DI SEGUITO INDICATE: - ENTRO LA FINE DEL 3 ANNO E PERTANTO ENTRO IL GIORNO 1 LUGLIO 2014, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' AVER VERSATO IN TOTALE ALMENO IL 5,00% (CINQUE VIRGOLA ZERO PER CENTO), PARI AD EURO 2.640,17 (DUEMILASEICENTOQUARANTA VIRGOLA DICIASSETTE CENTESIMI); - ENTRO LA FINE DEL 7 ANNO E PERTANTO ENTRO IL GIORNO 1 LUGLIO 2018, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' AVER VERSATO IN TOTALE ALMENO IL 25,00% (VENTICINQUE VIRGOLA ZERO PER CENTO), PARI AD EURO 13.200,83 (TREDICIMILADUECENTO VIRGOLA OTTANTATRE CENTESIMI); - ENTRO LA FINE DEL 10 ANNO E PERTANTO ENTRO IL GIORNO 1 LUGLIO 2021, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' AVER VERSATO IN TOTALE ALMENO IL 40,00% (QUARANTA VIRGOLA ZERO PER CENTO), PARI AD EURO 21.121,32 (VENTUNOMILACENTOVENTUNO VIRGOLA TRENTADUE CENTESIMI); - ENTRO LA FINE DEL 15 ANNO E PERTANTO ENTRO IL GIORNO 1 LUGLIO 2026, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' AVER VERSATO IN TOTALE ALMENO IL 70,00% (SETTANTA VIRGOLA ZERO PER CENTO), PARI AD EURO 36.962,32 (TRENTASEIMILANOVECENTOSESSANTADUE VIRGOLA TRENTADUE CENTESIMI); - ENTRO LA FINE DEL 20 ANNO E PERTANTO ENTRO IL GIORNO 1 LUGLIO 2031, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' AVER VERSATO L'INTERO CAPITALE RESIDUO. RESTA INOLTRE CONVENUTO CHE: - CIASCUN RIMBORSO DI CAPITALE NON POTRA' ESSERE INFERIORE ALL'IMPORTO DI EURO 2.000,00 (DUEMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI); - CIASCUN RIMBORSO DI CAPITALE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO CON VALUTA UGUALE ALLA DATA DI SCADENZA DELLE RATE MENSILI DI INTERESSI: QUALORA VENGA EFFETTUATO CON VALUTA DIVERSA, SARA' IMPUTATO - INDIPENDENTEMENTE DAL GIORNO DI EFFETTUAZIONE - SEMPRE CON LA STESSA DATA DI VALUTA DELLA PRIMA RATA MENSILE DI INTERESSI IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA; - CIASCUN RIMBORSO DI CAPITALE DETERMINERA' CHE LE RATE DI INTERESSI SUCCESSIVE VENGANO CALCOLATE SULLA QUOTA DI CAPITALE RESIDUO; SIA A SEGUITO DI EVENTUALE RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA, DA INOLTRARSI ALLA SEDE DELL'ISTITUTO CON LETTERA RACCOMANDATA, OVVERO - A PRESCINDERE DALLA RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA - IN CASO DI MANCATO RIMBORSO ANCHE DI UNA SOLA RATA DI CAPITALE ENTRO I TERMINI E CON LE MODALITA' SOPRA PATTUITE, DA CONSIDERARSI A TUTTI GLI EFFETTI COME INADEMPIMENTO CONTRATTUALE, L'ISTITUTO HA FACOLTA' DI STABILIRE, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, CHE IL RESIDUO CAPITALE A QUEL MOMENTO ANCORA DA RESTITUIRE VENGA RIMBORSATO SECONDO UN PIANO DI AMMORTAMENTO DI CAPITALE A RATE MENSILI COSIDDETTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO AL TASSO



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

DI INTERESSE APPLICATO ALL'ULTIMA RATA MENSILE PRIMA DELL'INIZIO DI DETTO PERIODO DI AMMORTAMENTO; FERME RESTANDO LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO E LE CONDIZIONI FINANZIARIE STABILITE NEL PRESENTE CONTRATTO E PREVIO REGOLARE PAGAMENTO DI QUALSIASI RAGIONE DI CREDITO DELL'ISTITUTO FINO A QUEL MOMENTO SCADUTA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE TAEG DEL PRESENTE MUTUO, CALCOLATO SECONDO LA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA, E' PARI AL 3,35% (TRE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO). DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO LA PARTE MUTUATARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DA INOLTARSI ALL'ISTITUTO CON UN PREAVVISO DI GIORNI 90 (NOVANTA) A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R OVVERO CON QUALSIASI ALTRO MEZZO CONCORDATO CON L'ISTITUTO STESSO, HA INOLTRE FACOLTA' DI: - NON CORRISPONDERE ALLA SCADENZA PATTUITA LA RATA DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO. TALE OPZIONE E' ESERCITABILE ESCLUSIVAMENTE FINO A DUE VOLTE NEL CORSO DI UN PERIODO ANNUALE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO E COMUNQUE FINO AD UN LIMITE MASSIMO DI 6 (SEI) VOLTE NEL CORSO DI DURATA DEL MUTUO STESSO, PREVIA ESPRESSA COMUNICAZIONE SCRITTA DA INOLTARSI ALL'ISTITUTO CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE. OGNI RATA NON PAGATA ALLA SCADENZA PRESTABILITA A FRONTE DELL'ESERCIZIO DELLA PRESENTE OPZIONE (IN SEGUITO DETTA ANCHE LA "RATA SALTATA"), COMPORTERA' UNA POSTICIPAZIONE DELLA RESTITUZIONE DEL DEBITO RESIDUO (IN LINEA CAPITALE E IN LINEA INTERESSI) - CALCOLATO ALLA DATA DELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE QUELLO DEL MANCATO ADDEBITO DELLA RATA SALTATA - DI UN ULTERIORE MESE RISPETTO AL PIANO DI AMMORTAMENTO IN QUEL MOMENTO IN CORSO. L'OPZIONE NON E' ESERCITABILE NELL'ULTIMO ANNO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO; RIMANE ALTRESI' IN FACOLTA' DELL'ISTITUTO MUTUANTE CONSENTIRNE L'ESERCIZIO ANCHE IN PRESENZA DI RATE INSOLUTE; - MODIFICARE LE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO CONVERTENDO, PER LA DURATA RESIDUA DEL FINANZIAMENTO, IL PIANO DI RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO RISPETTIVAMENTE IN UN PIANO DI AMMORTAMENTO COSIDDETTO "ALLA FRANCESE" (CONSISTENTE NEL RIMBORSO GRADUALE DEL MUTUO MEDIANTE RATE NELLE QUALI LA QUOTA CAPITALE E' PROGRESSIVAMENTE CRESCENTE E QUELLA DI INTERESSI DECRESCENTE) OVVERO "A RATA COSTANTE". IN TALE ULTIMA CIRCOSTANZA - ESERCITABILE UNICAMENTE SE LA DURATA DEL MUTUO AL MOMENTO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE NON SIA SUPERIORE A 20 (VENTI) ANNI - L'IMPORTO DELLA RATA - CALCOLATA AL MOMENTO IN CUI AVRA' EFFETTO LA PRESENTE OPZIONE, SE ESERCITATA - RESTERA' FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO E SARA' DETERMINATO SULLA BASE DEL PARAMETRO DI VARIABILITA' COME SOPRA CONVENUTO NEL PRESENTE ARTICOLO. LE OSCILLAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE NON DETERMINERANNO VARIAZIONI DELL'IMPORTO DELLA RATA, BENSI' IL RICALCOLO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO (TENUTO CONTO DELLA VARIABILITA' DELLO SPREAD NONCHE' DEL LIMITE DEL TASSO FLOOR COME IN PRECEDENZA SPECIFICATO), DETERMINANDO IN TAL MODO UNA VARIAZIONE IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE DELLA DURATA RESIDUA DEL MUTUO, CHE NON POTRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 30 (TRENTA) ANNI (DECORRENTE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO MEDESIMO). IL CAPITALE EVENTUALMENTE RESIDUO ALLA SCADENZA DELLA DURATA INIZIALMENTE PREVISTA COMPORTERA' QUINDI UN AUMENTO DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO CON RATA COSTANTE FINO ALLA COMPLETA RESTITUZIONE DEL CAPITALE RESIDUO; IN ALTERNATIVA LA PARTE MUTUATARIA PUO' RICHIEDERE ALL'ISTITUTO, CHE SI RISERVA DI ACCETTARE, CON LE MODALITA' APPRESSO INDICATE, LA TRASFORMAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DA RATA COSTANTE IN FRANCESE FINO ALLA DURATA MASSIMA DI 30 (TRENTA) ANNI SOPRA CITATA. QUALORA L'AMMORTAMENTO CON RATA COSTANTE NON FOSSE SUFFICIENTE AD AMMORTIZZARE IL CAPITALE RESIDUO ENTRO IL TRENTESIMO ANNO, I MUTUATARI SONO TENUTI A CORRISPONDERE IN UN'UNICA SOLUZIONE, ALLA SCADENZA DELL'ULTIMA RATA, IL CAPITALE RESIDUO. TUTTAVIA, QUALORA IL CAPITALE RESIDUO CHE DOVREBBE ESSERE CORRISPOSTO IN UN'UNICA SOLUZIONE ALLA SCADENZA DELL'ULTIMA RATA RISULTASSE SUPERIORE AL 10% (DIECI PER CENTO)

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

DEL CAPITALE EROGATO INIZIALMENTE, SARA' FACOLTA' DELLA BANCA ADEGUARE (IN AUMENTO) L'IMPORTO DELLE RATE DA CORRISPONDERE CON CONSEGUENTE RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. NELL'IPOTESI IN CUI LA BANCA ESERCITASSE TALE FACOLTA', SARA' ONERE DELLA STESSA, ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DECORRENTI DAL PREDETTO EVENTO, FORNIRE IDONEA DOCUMENTAZIONE AL CLIENTE CORREDATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO RICALCOLATO. TALE OPZIONE E' ESERCITABILE UNA SOLA VOLTA, AD INIZIARE DALLA SCADENZA DEL 5 ANNO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO O MULTIPLI DI 5 (CINQUE) ANNI OVVERO, PER LA SOLA PARTE DI FINANZIAMENTO IN CORSO DI AMMORTAMENTO A RIMBORSO COSIDDETTO LIBERO, IN COINCIDENZA CON UNA DELLE SCADENZE DI RESTITUZIONE DEL CAPITALE COME SOPRA CONVENUTE SUB B) DEL PRESENTE ARTICOLO CHE NON SIANO MULTIPLI DI 5 (CINQUE) ANNI, PURCHE' MANCHINO PIU' DI 5 (CINQUE) ANNI ALLA SCADENZA DEL MUTUO. A SEGUITO DELL'ESERCIZIO DI TALE OPZIONE, LO SPREAD COME SOPRA CONVENUTO SUB A) DEL PRESENTE ARTICOLO SARA' RIDOTTO DI 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) PUNTI PERCENTUALI ANNUI. TALE FACOLTA' POTRA' ESSERE ESERCITATA ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE ESSENZIALE DI 90 (NOVANTA) GIORNI ANTECEDENTI LA SCADENZA DELLA MENSILITA' 1 LUGLIO 2016 OVVERO DEL GIORNO 1 LUGLIO 2021, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA DA INOLTRARSI ALLA SEDE DELL'ISTITUTO. LA CONVERSIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SARA' FORMALIZZATA TRAMITE SCAMBIO DI CORRISPONDENZA TRA LE PARTI CONTRAENTI OVVERO, SE RITENUTO NECESSARIO, AD INSINDACABILE GIUDIZIO DELL'ISTITUTO, MEDIANTE STIPULA DI IDONEO ATTO PUBBLICO NOTARILE A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. RIMANE ALTRESI' IN FACOLTA' DELL'ISTITUTO MUTUANTE CONSENTIRE L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE SUDDETTA ANCHE IN PRESENZA DI RATE INSOLUTE; - AUMENTARE LA DURATA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, PER UN ANNO O MULTIPLI DI UN ANNO FINO AD UN MASSIMO DI 5 (CINQUE) ANNI. L'OPZIONE DI CUI TRATTASI E' ESERCITABILE, A CONDIZIONE CHE LA PARTE MUTUATARIA ABBA GIA' ESERCITATO, L'OPZIONE DI MODIFICARE LE MODALITA' DI RIMBORSO IN PIANO DI AMMORTAMENTO COSIDDETTO "ALLA FRANCESE". LE PARTI CONVENGONO CHE LA DURATA EFFETTIVA RISULTANTE DALL'ALLUNGAMENTO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A 25 (VENTICINQUE) ANNI. TALE OPZIONE E' ESERCITABILE UNA SOLA VOLTA, AD INIZIARE DALLA SCADENZA DEL 5 ANNO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO O MULTIPLI DI 5 (CINQUE) ANNI, PURCHE' MANCHINO PIU' DI 5 (CINQUE) ANNI ALLA SCADENZA ORIGINARIA DEL MUTUO. IL CORRISPETTIVO DOVUTO PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE ANZIDETTA SARA' COSTITUITO DA UN INCREMENTO DELLO SPREAD APPLICATO - NEI TERMINI IN PRECEDENZA SPECIFICATI - PARI A 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) PUNTI PERCENTUALI ANNUI, PER TUTTA LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO. RIMANE IN FACOLTA' DELL'ISTITUTO MUTUANTE CONSENTIRE L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE SUDDETTA ANCHE IN PRESENZA DI RATE INSOLUTE. A RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA, E' IN FACOLTA' DELL'ISTITUTO MUTUANTE CONCEDERE LA RIDUZIONE DELLA DURATA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, PER UN ANNO O MULTIPLI DI UN ANNO FINO AD UN MASSIMO DI 5 (CINQUE) ANNI. L'OPZIONE DI CUI TRATTASI E' ESERCITABILE, A CONDIZIONE CHE LA PARTE MUTUATARIA ABBA GIA' ESERCITATO L'OPZIONE DI MODIFICARE LE MODALITA' DI RIMBORSO IN PIANO DI AMMORTAMENTO COSIDDETTO "ALLA FRANCESE". TALE RICHIESTA E' ESERCITABILE UNA SOLA VOLTA, AD INIZIARE DALLA SCADENZA DEL 5 ANNO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO O MULTIPLI DI 5 (CINQUE) ANNI, PURCHE' MANCHINO PIU' DI 5 (CINQUE) ANNI ALLA SCADENZA DEL MUTUO. LA RICHIESTA NON POTRA' ESSERE AVANZATA IN PRESENZA DI RATE INSOLUTE. PER QUANTO POSSA OCCORRERE, LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE L'ESERCIZIO DI QUALUNQUE DELLE SUINDICATE OPZIONI NON COSTITUIRA' IN ALCUN MODO NOVAZIONE DEI CORRELATIVI RAPPORTI OBBLIGATORI E/O DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, CONFERMANDOSI, IN VIA CAUTELATIVA, PER OGNI EVENIENZA, L'IPOTECA ISCRITTA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO STESSO. A GARANTIRE SIA IL PUNTUALE PAGAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO SIA L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

CONTRATTO DI MUTUO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI, I SIGNORI [REDACTED] (COMPROPRIETARI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DELL'IMMOBILE DI CUI INFRA) CONCEDONO IPOTECA DA ISCRIVERSI A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELL'ISTITUTO, PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE SULL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA, FRAZIONE SANTA MARIA LE GROTTI, E PIU' PRECISAMENTE IN VIA CONVENTO, N. 2, SOTTO DESCRITTO, CON TUTTI I RELATIVI DIRITTI, PERTINENZE E ACCESSIONI: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO AL SECONDO PIANO, COMPOSTO DA INGRESSO, TRE VANI, UNA CUCINA, UN BAGNO, E BALCONE, ED ANNESSO RIPOSTIGLIO UBICATO AL PIANO TERRA; L'APPARTAMENTO CONFINA CON PROPRIETA' EREDI [REDACTED] CON VANO SCALE, E CON AREA DI CORTE COMUNE; IL RIPOSTIGLIO CONFINA CON CORRIDOIO COMUNE DA UN LATO, E CON PROPRIETA' [REDACTED] DA TRE LATI; E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA, IN DITTA A [REDACTED] NATO A SAN MARTINO DI FINITA IL 30/03/1953 PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE, CON I SEGUENTI DATI: - FOGLIO 19, PARTICELLA 295, SUB 16, VIA CONVENTO, N. 2, PIANO T-2, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 5, R.C. 222,08. LA DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 105.606,62 (CENTOCINQUEMILASEICENTOSEI VIRGOLA SESSANTADUE CENTESIMI), LA QUALE COMPRENDE IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 52.803,31 (CINQUANTADUEMILAOTTOCENTOTRE VIRGOLA TRENTUNO CENTESIMI), GLI INTERESSI NELLA MISURA INDICATA NEL PRECEDENTE ARTICOLO DUE, L'AMMONTARE DELLE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DETERMINATA DAL SUCCESSIVO ARTICOLO SETTE. COMPRENDE ANCORA LE SPESE ANCHE GIUDIZIALI, GLI EVENTUALI PREMI DI ASSICURAZIONE, LE TASSE, LE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELL'ISTITUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. COMPRENDE INFINE, PER I CASI DI RISOLUZIONE DEL MUTUO PREVISTI DAL CONTRATTO O DALLA LEGGE NONCHE' DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA, QUANTO DOVUTO ALL'ISTITUTO AI SENSI DI LEGGE, DEL PRESENTE CONTRATTO, E DEL CAPITOLATO COME SOPRA ALLEGATO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, 3 COMMA, DEL T. U. IL CREDITO DELL'ISTITUTO E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA D'INDICIZZAZIONE, PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI; PERTANTO LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA DI QUANTO PREVISTO DAL PREDETTO ARTICOLO. AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE, LE COMUNICAZIONI ALLA PARTE MUTUATARIA CHE SI RENDESSERO NECESSARIE E LE COMUNICAZIONI PER INFORMATIVE SULLO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO, ANCHE SE CONTENUTE ED INVIATE CON GLI AVVISI DI PAGAMENTO DELLE RATE MENSILI, NONCHE' LE PRESTAZIONI ANCHE OCCASIONALI DA PARTE DELL'ISTITUTO PER OPERAZIONI E SERVIZI COMUNQUE CONNESSI AL RAPPORTO DI MUTUO, COMPORTERANNO ADDEBITI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. TALI ADDEBITI VERRANNO COMPUTATI NELLA MISURA E SECONDO LE VOCI DI SPESA PREVISTE NEI FOGLI INFORMATIVI RESI PUBBLICI DALL'ISTITUTO AI SENSI DI LEGGE. TALI VOCI SONO COMPENDIATE CON INDICAZIONE DELLA MISURA ATTUALMENTE PRATICATA, NEL PROSPETTO CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI BEN CONOSCERE PER AVERNE AVUTO IN PRECEDENZA CONOSCENZA E CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, E' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALLA PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO A SUA VOLTA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "Y" PERCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO E ACCETTA CHE I PREZZI E LE CONDIZIONI DI CUI AL CITATO PROSPETTO (ECCEZION FATTA PER LE CLAUSOLE AVENTI AD OGGETTO I TASSI DI INTERESSE), POTRANNO ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONI A LEI SFAVOREVOLI ANCHE A SEGUITO DI MODIFICHE UNILATERALI DA PARTE DELL'ISTITUTO. IN TUTTI I CASI L'ISTITUTO SI IMPEGNA A RISPETTARE, IN CASO DI VARIAZIONI PER LA PARTE FINANZIATA, LE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 118 E 161, SECONDO

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 18157

Registro particolare n. 3371

Presentazione n. 65 del 28/06/2011

COMMA, T.U. E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI CON PREAVVISO MINIMO DI DUE MESI. LE MODIFICHE SI INTENDONO APPROVATE OVE IL CLIENTE NON RECEDA DAL CONTRATTO ENTRO LA DATA PREVISTA PER LA SUA APPLICAZIONE, SENZA PENALITA' E SENZA SPESE DI CHIUSURA E CON APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE APPLICATE. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'IMMOBILE CAUZIONALE VERRA' ASSICURATO DALL'ISTITUTO CONTRO I DANNI DELL'INCENDIO PER UN MASSIMALE PARI AL VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DETERMINATO DALL'ISTITUTO; IL RELATIVO PREMIO VERRA' RIMBORSATO IN UNICA SOLUZIONE DALLA PARTE MUTUATARIA, A VALERE SULL'IMPORTO DEL MUTUO, NELLA MISURA INDICATA NELL'ALLEGATO PROSPETTO. E' RICONOSCIUTA ALLA PARTE FINANZIATA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE PARZIALMENTE E TOTALMENTE IL MUTUO, IN OGNI MOMENTO. PER L'ESECUZIONE DELLE PRESENTI STIPULAZIONI, L'ISTITUTO HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO IN BASIGLIO MILANO TRE (MILANO), PRESSO LA SUA SEDE, MENTRE LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE NEL QUALE HA SEDE IL TRIBUNALE NEL CUI CIRCONDARIO E' SITO L'IMMOBILE CONCESSO IN IPOTECA. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA L'ISTITUTO HA ELETTO DOMICILIO, PRESSO LA SUA SEDE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, 1 COMMA DEL T.U..



Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022
Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21
Richiedente CRVLSN
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34796
Registro particolare n. 28199
Presentazione n. 2 del 10/12/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 05/11/2021
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA
Sede COSENZA (CS)
Numero di repertorio 1806
Codice fiscale 800 043 70781

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente STUDIO LEG. MANNOCCI &
FIORETTI
Indirizzo LUNGOTEVERE ARNALDO DA BRESCIA 9/10 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 295 Subalterno 16
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani
ECONOMICO
Indirizzo VIA CONVENTO N. civico 2
Piano T-2

Ispezione telematica

n. T1 7241 del 21/09/2022

Inizio ispezione 21/09/2022 08:10:21

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34796

Registro particolare n. 28199

Presentazione n. 2 del 10/12/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

Sede BASIGLIO (MI)

Codice fiscale 02124090164

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

Agenzia delle Entrate
Via Popilia
87100 Cosenza

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 198/2021 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "Banca Mediolanum spa c/ [REDACTED]".
Richiesta contratti di locazione.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

alla S.V. di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'immobile sito nel Comune di San Martino di Finita in Via Convento, identificata in catasto al foglio n° 19 con particella 295 sub 16, intestata a [REDACTED]

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente decreto di nomina del 13/05/2022.

Distinti saluti.

Cosenza, il 08/06/2022

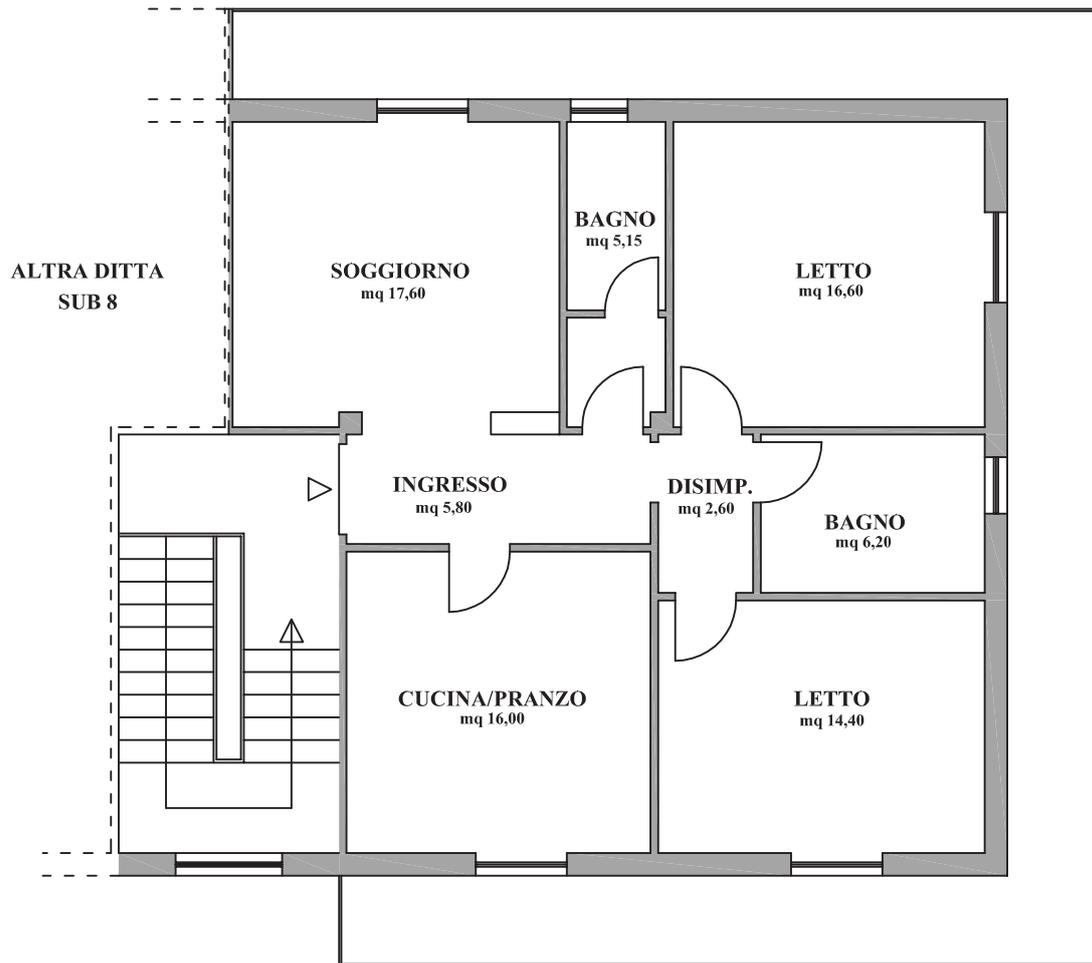
Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo

CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di Vibo Valentia
C = IT



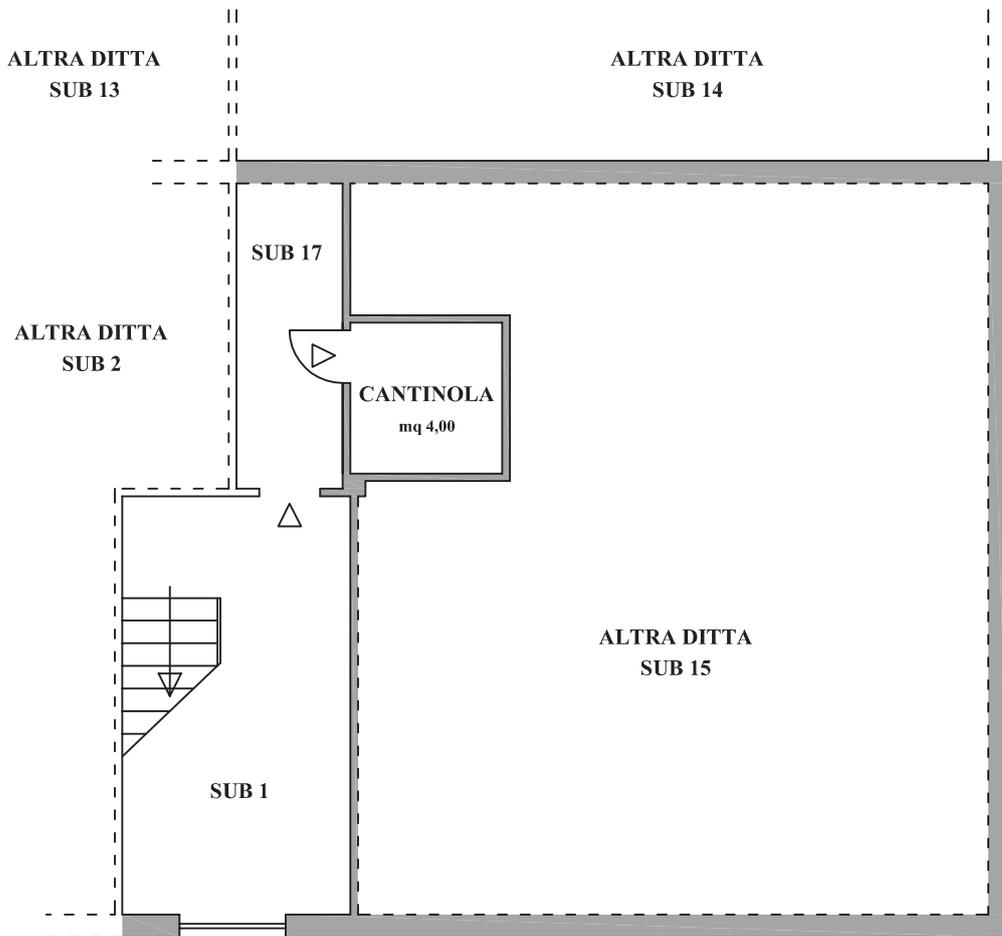
COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA
VIA CONVENTO n° 4
FOGLIO 19 PARTICELLA 295 SUB 16



PLANIMETRIA PIANO SECONDO
scala 1 : 100



COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA
VIA CONVENTO n° 4
FOGLIO 19 PARTICELLA 295 SUB 16



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1 : 100

