

TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA LAINO FEDERICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 94/ 2016
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - C.T.U.



PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):

CONTROPARTE (Debitore Esecutato):

Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Vincenzo Montoro



Sommario

1. <u>PREMESSA</u>	<u>PAG.2</u>
2. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG.6</u>
3. <u>RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI</u>	<u>PAG.7</u>
3.1 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - A-</u>	<u>PAG.7</u>
3.2 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - B-</u>	<u>PAG.8</u>
3.3 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - C-</u>	<u>PAG.16</u>
3.4 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - D-</u>	<u>PAG.17</u>
3.5 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - E-</u>	<u>PAG.17</u>
3.6 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - F-</u>	<u>PAG.21</u>
3.7 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - G-</u>	<u>PAG.22</u>
4. <u>RASSEGNA INCARICO</u>	<u>PAG.28</u>
5. <u>ALLEGATI</u>	<u>PAG.28</u>



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Montoro Vincenzo con studio tecnico professionale in Fiumefreddo Bruzio alla via Lenti n° 53, tel. _____ iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza a seguito di notifica del conferimento di incarico a mezzo pec del _____ prestava giuramento quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa indicata in epigrafe in data 28 Marzo 2018, al quale venivano posti i seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.



Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegli :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater c.c.*.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.



Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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.

Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -



Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. **3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente preliminarmente si recava presso la Cancelleria del Tribunale per prestare giuramento ed accettare l'incarico ricevuto, estraendo copia degli atti di causa mediante il portale telematico.

Presso il proprio studio, iniziava la disamina degli atti e dei documenti di causa acquisiti e provvedeva a richiedere agli Enti competenti tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data _____ trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora formale richiesta, tramite posta elettronica certificata (pec), per la presa visione degli atti edilizi ed eventuale rilascio copia della documentazione ritenuta necessaria,

In data _____ mi sono recato presso gli uffici comunali, visionando il fascicolo edilizio, estraendo copie ritenute necessarie (**Allegato 5**).

Presso gli uffici competenti, eseguivo le ultime indagini e gli ultimi accertamenti atti alla definizione delle problematiche di causa e alla composizione del presente elaborato.

In particolare venivano acquisiti, dal portale telematico "sister.agenziaentrate.gov.it" dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**Allegato 4**);

In data 28.05.2018 il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Liberto Giuseppe, dei debitori esecutati,

dei rispettivi Legali di fiducia

, e del sig. _____.

Alle ore _____ si dava inizio alle operazioni peritali accedendo all'interno dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, ubicata in Via Tintoretto n. 8 Comune di Tortora, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Liberto Giuseppe al fine di garantire l'accesso ai luoghi ed assistendo alle operazioni peritali per tutta la durata del sopralluogo. Sono state eseguite riprese fotografiche dell'immobile nonché dettagliato rilievo planimetrico dell'immobile e dei vani interni.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare venivano altresì consultate diverse Agenzie Immobiliari del luogo, acquisendo per le vie brevi i prezzi ricorrenti per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, oltre ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ed dati acquisiti da esperienza professionale nel settore di stime immobiliari.



3. **RISPOSTA AI QUESITI**

Viste le diverse richieste formulate nei quesiti, il presente paragrafo è stato suddiviso in sottoparagrafi al fine di dare una chiara esposizione degli argomenti trattati.

Risposta al quesito n° - A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare, agli atti del fascicolo di esecuzione sono presenti:

a) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (**Allegato 1**);

b) Atto di pignoramento Immobiliare; (**Allegato 2**);

c) Nota di trascrizione pignoramento presso la conservatoria dei registri immobiliari del 16/08/2016 Reg. Gen. n° 21445 e Reg. Part. n° 17538(**Allegato 3**);

d) Comunque, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di del Territorio di Cosenza la planimetria dell'immobile e l'estratto di mappa catastale oltre alle visure aggiornate sopra riportate in (**Allegato 4**);

E' stata acquisita, presso l'archivio notarile distrettuale di Cosenza copia dell'atto di acquisto Rogato dal notaio del 29/01/2017, racc. 28923 repertorio 95021. Registrato a Belvedere Marittimo il 20/02/2007 al n. 420, e trascritto a Cosenza il 21/0.1/2007 al n. 7137 e 5887., tra

in regime comunione dei beni 1/2

ciascuno (**Allegato 6**);;

Non è necessario acquisire estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, in



quanto nell'atto di stipula e nella certificazione Notarile è specificato che l'acquisto è fatto in comunione legale dei beni.

Non necessita in quanto nel fascicolo è già presente la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;

Risposta al quesito – B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando



in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 28/05/2018 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Libertino Giuseppe, dei debitori esecutati, _____, dei rispettivi Legali di fiducia _____ e del sig. _____

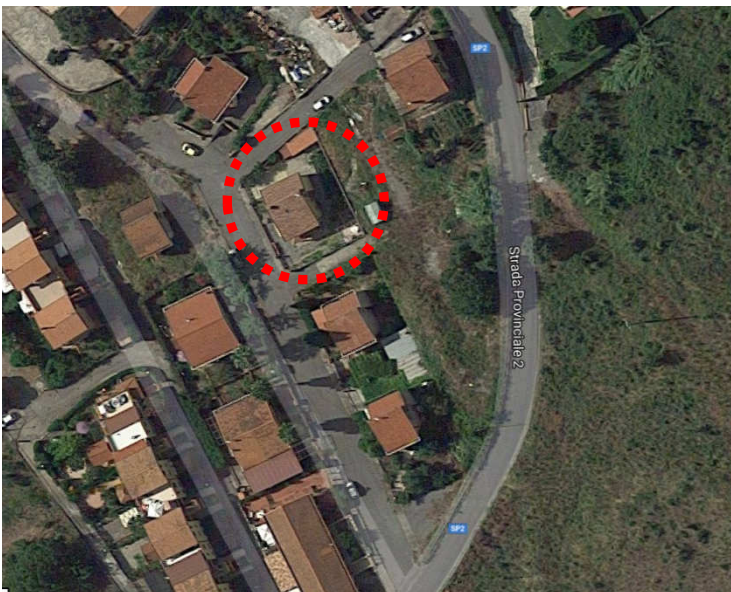
L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta unifamiliare con giardino circostante ubicata nel Comune di Tortora alla Contrada San Brancato in via Tintoretto n. 8, identificati in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1, zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1, Consistenza 6,5 vani, tale immobile è composto da due piani fuori terra (T-1), ed un sottotetto non accessibile.

Nell'atto di Acquisto del 29.01.2007, Rogato dal notaio _____ racc. 28923 repertorio 95021, tra _____, ed i coniugi _____ non viene inserita la Via Tintoretto, ma soltanto la Località San Brancaccio, in quanto la strada di Lottizzazione antistante non era stata ancora censita nella toponomastica, ma soltanto il 03/02/2010 viene censita come via Tintoretto, il tutto è evincibile dalla visura storica dell'immobile (**Allegato 4**);

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Il fabbricato, "Tipo Villetta Unifamiliare" con circostante giardino delimitato da recinzione, è inserito in zona Collinare a circa 250 ms.l.m., a metà strada tra Tortora Marina e Tortora Paese (Centro Storico), facilmente raggiungibile con strada



provinciale _____ 2, all'immobile si accede in virtù di un accesso Carrabile ed un accesso pedonale che si affacciano direttamente su strada comunale denominata via Tintoretto che si collega alla sopracitata S.P. n. 2..

La zona prettamente residenziale, _____ risulta essere servita dai _____



sottoservizi comunali essenziali quali rete Fognaria, Idrica e Pubblica illuminazione sulla via di accesso allo stesso. La localizzazione dell'immobile e le caratteristiche dell'unità immobiliare sono evincibili dalla documentazione allegata al presente elaborato peritale oltre al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo la zona è sprovvista di negozi centri commerciali ed altri tipi di servizi, in pratica è una zona prettamente residenziale;

STRUTTURE IN ELEVAZIONE

La struttura in elevazione di natura portante è stata realizzata in cemento armato ed è costituita da travi e pilastri con tamponatura in laterizio forato dello spessore di circa 30 cm.

FONDAZIONI

Le fondazioni sono di tipo continue superficiali costituite da travi rovesce gettate in opera ed armate secondo la normativa vigente all'epoca poggianti su un sottofondo di magrone di cemento.



SOLAI

I solai d'interpiano sono stati realizzati in latero - cemento ed hanno uno spessore di circa 30 cm comprensiva della soletta di calcestruzzo cementizio dello spessore di 5 cm e pavimentazione.

Solaio di copertura a due falde sfalsate una rispetto all'altra in prossimità del colmo è realizzata in latero -cemento ed ha uno spessore di circa 30 cm .

INFISSI ESTERNI ED INTERNI

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno e vetro camera di nuova generazione, l'oscuramento è realizzato in alluminio colore legno.

Le porte interne sono in legno del tipo laminato di nuova generazione, mentre la porta di ingresso è di tipo portoncino blindato con rivestimenti in legno.

MURI DI TOMPAGNO E PER PARTIZIONI INTERNE

La tamponatura esterna è in mattoni di laterizio forati per uno spessore complessivo di circa 30 cm, con intonaco esterno ed interno del tipo tradizione a base di cemento. La tramezzatura interna di partizione per i vani è sempre in laterizio forati con



spessore di circa 10 cm ed intonaco del tipo tradizionale a base di cemento e sovra strato di finitura a base di malta calce e sabbia a grana fine.

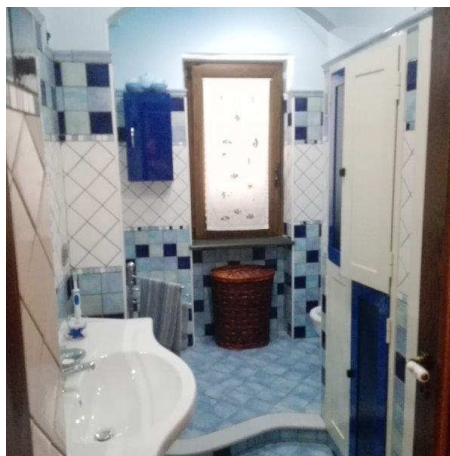
RIFINITURE E PAVIMENTAZIONI

Le facciate esterne sono tinteggiate con pittura di tonalità di giallo al quarzo o simile, ad



eccezione delle pareti del portico piano terra e della terrazza al piano primo, rivestite in scheggoni di pietra naturale, mentre il manto di copertura è in tegole “tipo portoghese” completato da scossaline gronde e discendenti per raccolta acque meteoriche, in lamiera colore testa di moro.

Gli intonaci esterni sono del tipo civile a base di cemento con strato superficiale di colla tirato a frattazzo, quelli interni sono sempre a base di cemento del tipo lisciato con tinteggiatura del tipo lavabile, ad eccezione delle pareti del bagno ed angolo cucina che sono rivestite in piastrelle di ceramica. La pavimentazione interna al piano terra è in mattonelle di ceramica lucida per tutti gli ambienti ad eccezione, in ottimo stato di conservazione, mentre per quella al piano primo è sempre in mattonelle di ceramica finto parquet, invece sul balcone e terrazza è in piastrelle di ceramica di dimensioni inferiori e finitura non lucida. La tinteggiatura interna è del tipo lavabile di colorazione giallo paglierino e con dei rivestimenti ornamentali in prossimità degli accessi tra salotto e cucina. L'unità abitativa si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.



IMPIANTI

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia allo stato funzionante, come può evincersi anche dalle placchette dei punti luce. Il contatore luce è posizionato all'interno dell'unità abitativa ed in



prossimità dell'entrata, le placchette a muro dei punti luce (prese e interruttori) come sopra menzionato risultano univoci come materiale e dimensione nei vani.

E' presente impianto di riscaldamento con termocamino ed elementi radianti a parete, inoltre al piano primo nelle camera da letto mente sono presenti condizionatori del tipo split per il condizionamento sia estivo, Inoltre l'immobile è dotato di Impianto di allarme antifurto.

AREA DI CORTE ESTERNA COMUNE

L'Area di corte esterna annessa al fabbricato, delimitata da recinzione in un muretto e soprastante ringhiera in ferro battuto, risulta essere in parte pavimentata in calcestruzzo per le zone di accesso veicolare e per la zona adibita a parcheggio, per la restante parte sistemata a verde, sul lato nord del lotto vi è una struttura di circa 20 mq, adibita a tettoia/legnaia, realizzata senza alcun titolo edilizio, successivamente descritta;

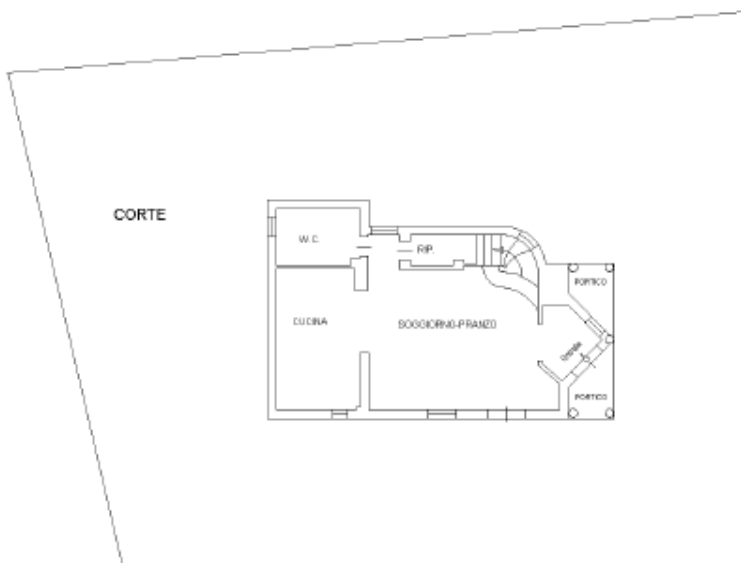
DISTRIBUZIONE INTERNA E CONSISTENZA

L'unità immobiliare, Tipo Villetta Unifamiliare, così come verificato in sede di sopralluogo si sviluppa su due livelli una zona giorno al piano terra collegati da una scala interna, composta da Soggiorno, cucina, wc, ed un ripostiglio, zona Notte al piano primo composta da tre stanze da letto ed un wc aventi altezza interna di circa 2,70 ml ed, inoltre vi è un terrazzino ed un balcone. La superficie lorda dell'unità abitativa P.lla 896 sub 1 è di circa 167,00 mq;

Planimetria Immobile.

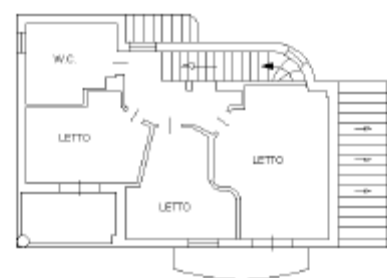
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

H = 2,70 mt



PIANO PRIMO

H = 2,70 mt



La superficie commerciale delle unità abitative è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni, oltre all'omogeneizzazione delle terrazze, balconi e portici, giusta norma UNI EN 15733 che nella prassi viene equiparata alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998 e secondo la tabella:

A + B + C = Superficie Commerciale

	Spazi dell'unità immobiliare		Percentuali di riduzione [D.P.R. n.138/98]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm;	100%
		scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale	100%
		muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm)	100%
		muri di confine, condivisi con altre UI o con aree condominiali comuni (fino a un massimo di 25 cm)	50%
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)	vani accessori comunicanti	50%
		vani accessori non comunicanti	25%
C	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	balconi e le terrazze comunicanti	30% (fino a 25 mq, poi 10% della quota eccedente)
		balconi e le terrazze non comunicanti	15% (fino a 25 mq, poi il 5% della quota eccedente)
		area scoperta nelle abitazioni private	10% (fino alla sup. dell'UI, poi il 2% della quota eccedente)
		area scoperta e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville)	10% (fino al quintuplo della superficie principale dell'UI, a cui si somma il 2% della quota eccedente)

Per cui:

Superficie lorda Fabbricato Principale circa 144,00 mq;

Superficie lorda balcone e terrazzo circa 10,00 mq;

Superficie lorda Portico Piano Terra, circa 6,50 mq;

Superficie Lorda Giardino circa 365,00 mq;

Sup. Commerciale = $144,00 + (10,00 \times 0,30) + (6,50 \times 0,30) + (365 \times 0,1) = 185,45$ mq

- La superficie Utile calpestabile è circa **115 mq**;
- Riferimenti catastali Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1 Zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 €;
- Tale immobile rientra nella tipologia edilizia residenziale "Tipo Villini" (Categoria Catastale a/7), ad oggi in catasto risulta censita come Abitazione di Tipo civile (categoria catastale A/2);



- I confini corrispondono al muretto di recinzione, confina a Nord e Ovest con Strada di Lottizzazione, Sud ed Est con Proprietà Privata
- 2. L'immobile in oggetto essendo un'unica unità immobiliare, non ha parti in comune non è gravato da condominio, si allega Documentazione fotografica. **(Allegato 7);**
- 3. Non vi sono particelle censite a catasto Terreni, per cui non è necessario l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;

Le caratteristiche del fabbricato sono state desunte da un'analisi visiva durante il sopralluogo e dalla consultazione del progetto depositato in Comune.

Identificazione pregressa dei beni

1. L'immobile oggetto di pignoramento, viene censito al catasto edilizio urbano il 29/04/1997 al Foglio 40 p.lla 896 senza sub alla contrada San Brancato n. 4, Piano Terra e Primo, fabbricato in corso di costruzione, in seguito il 15/01/2010 viene effettuata un'ulteriore variazione per ultimazione fabbricato all'urbano al Foglio 40 p.lla 896 sub 1, Piano Terra e Piano Primo e viene censito in Via G. Tortora n. 4; Infine, il 03/02/2010 viene effettuata un'ulteriore variazione di toponomastica e viene censito in via Tintoretto n. 4; Anche se nell'atto di Pignoramento degli immobili non è riportata Via Tintoretto n. 8, ma soltanto la loc. San Brancato, si può attestare la conformità tra la descrizione attuale del bene con i dati catastali e quella contenuta nell'atto di pignoramento i cui dati ne consentano una sua univoca identificazione. Ai fini di cui sopra si allegano, visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. **(Allegato 4);**

Segnalazione delle difformità

Dal sopralluogo effettuato, rilievo metrico e fotografico e dalla presa visione degli elaborati progettuali depositati in comune, si è evinto una rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali depositate in catasto. Tuttavia vi sono difformità con gli elaborati di progetto approvato (piante prospetti) depositati in comune, in virtù di abusi edilizi, consistenti in:

- Chiusura di un porticato al piano terra lato nord ovest fabbricato, avente superficie 5,50mq (Difformità non Sanabile);
- Realizzazione di falda di copertura in luogo della terrazza (Piano primo lato sud del fabbricato) e dell'apertura per l'accesso previsti in progetto (Difformità Sanabile);



- Realizzazione di una finestra al piano sottotetto lato ovest del fabbricato (Difformità Sanabile);
- Realizzazione corpo di fabbrica nell'area di corte (lato nord-est) adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, totalmente abusivo;

Dette Difformità sono riportate nella planimetria Castale per cui, tenuto conto che sono sanabili solo quelle realizzate al Piano Primo e Sottotetto, mentre quelle al piano terra vanno ripristinate secondo il progetto originario, la planimetria castale va aggiornata in seguito a ripristino dello stato dei luoghi secondo gli elaborati progettuali autorizzati;

Tali variazioni, non vanno a modificare gli identificativi del bene oggetto di esecuzione, per cui si attesta la conformità tra la descrizione attuale ed individuazione del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento i cui dati ne consentono la sua identificazione univoca;

Risposta al quesito – C –

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava occupato quale comproprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

Il titolo di possesso dei beni oggetto di esecuzione dei debitori esecutati è costituito da:

Unità Immobiliare F.40 P.IIa 896 Sub 1 zona censuaria 1 - di proprietà dei Coniugi in regime di comunione legale dei beni

in virtù di *Atto di compravendita stipulato presso Notaio*

del 29.01.2007, Repertorio n. 95021 Raccolta n. 28923, registrato a Belvedere M.mo il 20/02/2007 al n. 420, trascritto in data 21.02.2007 ai numeri 7137 R.G. e 5087 R.P.

(Copia Atto Notarile Allegato 6).



Risposta quesito – D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Sull'immobile pignorato non gravano quali diritti reali quali di godimento su cose altrui (usufrutto, superficie, enfiteusi) neppure vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, mentre insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974 n°64,
- Vincolo Paesaggistico ambientale D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- Vincolo archeologico ;
- Vincolo idrogeologico;
- Le ipoteche che gravano sull'immobile sono quelle, riportate nella certificazione notarile a firma del Notaio

(Copia Certificato Notarile

Allegato 1);

RISPOSTA QUESITO - E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle



dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

A seguito di visione e richiesta di estrazione copia presso l'Ente Comunale, sono stati reperiti le autorizzazioni di seguito elencate ed in allegato **(Allegato 5)**:

1. Concessione Edilizia n°60002 del 02.09.1993 di cui alla pratica edilizia n°82;
2. Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 di cui alla pratica edilizia n°10 del 2007;



3. Non è stato reperito alcun certificato di agibilità;

Per l'immobile in oggetto, nel fascicolo visionato ed estratto copia presso l'Ente Comunale, dalle quali emerge una discordanza con lo stato di fatto, in particolare le difformità rilevate sono:

- Chiusura di un porticato al piano terra lato nord ovest fabbricato, avente superficie 5,50mq (Difformità non Sanabile);
- Realizzazione di falda di copertura in luogo della terrazza (Piano primo lato sud del fabbricato) e dell'apertura per l'accesso previsti in progetto (Difformità Sanabile);
- Realizzazione di una finestra al piano sottotetto lato ovest del fabbricato (Difformità Sanabile);
- Realizzazione corpo di fabbrica nell'area di corte (lato nord-est) adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, totalmente abusivo;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come detto in precedenza, ricade in una zona sottoposta al vincolo paesaggistico (Art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii. e Legge n. 29/06/1939 n. 1497) e sismico (art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Decreto 17 gennaio 2018).

Le difformità rilevate, così come elencate in precedenza al Piano Terra, comportando un aumento della superficie e del volume assentito oltre che una modifica architettonica del fabbricato (variazione dei prospetti), configurano la fattispecie di "abuso edilizio". Dato atto che gli interventi edilizi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio rilasciato e che l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale, in base al comma 3), art.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli stessi sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44.

In base alle verifiche effettuate dall'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Tortora non risultano agli atti richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 o istanze di sanatoria edilizia presentate dal costruttore né dai successivi proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione.

In base alla vigente normativa di settore l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, delle opere (art. 146, comma 4, d.lgs. n. 42 del 2004), al di fuori dai casi tassativamente previsti dall'art. 167, commi 4 e 5.



L'unica eccezione a tale rigida prescrizione riguarda il caso in cui i lavori, pur se realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Pertanto, nel caso in esame risultano sanabili esclusivamente le modifiche effettuate sulle aperture esterne. Non risulta pertanto sanabile l'ampliamento dell'unità immobiliare, conseguito mediante la chiusura del portico lato nord ovest fabbricato, che ha determinato in incremento della volumetria e della superficie utile assentiti.

Inoltre non risulta sanabile il piccolo corpo di fabbrica adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, ubicato sul lato nord est del lotto;

Al fine di regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio l'U.I. occorre pertanto procedere alla:

Esecuzione dei lavori di messa in pristino dello stato attuale conformemente al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 mediante:

- opere provvisoriale per la sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- demolizione delle porzioni di pareti di tamponatura a chiusura parziale del portico ubicato sul lato nord ovest del fabbricato compresa la rimozione dei relativi infissi;
- realizzazione ex novo delle porzioni di pareti di tamponamento sul lato est del fabbricato, rispettando la sagoma originaria del fabbricato per come riportato nel progetto approvato;
- rifacimento degli intonaci interno ed esterno;
- tinteggiatura delle pareti interna ed esterna ricostruite;
- ripristino del pavimento interno e dei battiscopa;
- installazione degli infissi esterni;
- smaltimento dei materiali di risulta;

Il costo per l'esecuzione dei suddetti interventi, determinato prendendo come riferimento il listino del prezzario per le OO.PP. della Regione Calabria – anno 2017, è stato stimato in complessivi €. 8.000,00 IVA inclusa;

Per le restanti opere eseguite in difformità, ma sanabili, bisogna, presentare presso l'Ente comunale richiesta di permesso di costruire in sanatoria (parziale) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, previa acquisizione dei necessari pareri dei competente Enti tutori (Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio;



Provincia di Cosenza - Servizio autorizzazioni Paesaggistiche; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Catanzaro, Cosenza e Crotone);

I costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria sono dati da:

- compensi tecnici per la redazione del progetto in sanatoria da presentare presso i vari Enti per l'ottenimento dei pareri/autorizzazioni/nulla osta di competenza;
- versamento dell'indennità risarcitoria per danno ambientale determinato dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori eseguiti, ai sensi dell'art. 181, comma 1-quater, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- sanzione amministrativa per abuso edilizio;
- diritti di segreteria e tariffa istruttoria da versare ai vari Enti preposti al rilascio dei pareri/autorizzazioni/nulla osta obbligatori di competenza;

Il costo complessivo per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, comprendenti le sopra elencate voci di spesa, è stato stimato in €. 4.000,00. Tale costo è da intendersi presuntivo in quanto l'indennità risarcitoria per danno ambientale (indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggior somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione) verrà determinata dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Pertanto il costo da sostenere per regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile, viene stimato in complessivi €. 12.000,00 (dodicimila/00).

Risposta al quesito – F –

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



1. Oggetto di pignoramento risultano essere una unità abitativa non può essere suddivisi in lotti poiché trattasi di un immobile avente zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, collegati con una scala eterna, inoltre ha un unico ingresso. Pertanto, potrà essere venduta in un unico lotto.
2. L'immobile è pignorato per intero pertanto non possono essere suddivisi in natura.

Risposta al quesito – G –

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. **3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Di seguito è riportata la stima del più probabile valore di mercato attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati dai testi "*Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*" di Graziano Castello e dal "*Manuale di stima immobiliare*" dell'Associazione Geometri Valutatori Esperti edizione Utet Scienze Tecniche e da quanto presente in letteratura. Operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq di superficie commerciale. Il Valore di Mercato di un immobile è l'ammontare stimato in "moneta" per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in una libera contrattazione. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.



Il mercato immobiliare nel Comune di Tortora (CS), nonostante la crisi economica ha mantenuto e mantiene livelli di medio interesse del mercato immobiliare. La tipologia dell'unità immobiliare, le sue condizioni di conservazione e manutenzione, nonché le attuali condizioni del mercato immobiliare, influenzano fortemente la stima al punto tale da consigliare valutazioni di base non eccessivamente alte e di una certa prudenza.

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione viene effettuata per "comparazione di mercato" *Sintetico-Comparativa*. L'unità oggetto di stima viene comparata con altri immobili di cui sono noti i recenti valori unitari di mercato della zona in cui sono inseriti, reperendo così i prezzi di mercato al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

La superficie commerciale delle unità abitative è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni, oltre all'omogeneizzazione delle terrazze, balcone, portico e giardino, giusta norma UNI EN 15733 che nella prassi viene equiparata alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998 e secondo la tabella:

A + B + C = Superficie Commerciale

	Spazi dell'unità immobiliare		Percentuali di riduzione [D.P.R. n.138/98]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm;	100%
		scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale	100%
		muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm)	100%
		muri di confine, condivisi con altre UI o con aree condominiali comuni (fino a un massimo di 25 cm)	50%
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)	vani accessori comunicanti	50%
		vani accessori non comunicanti	25%
C	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	balconi e le terrazze comunicanti	30% (fino a 25 mq, poi 10% della quota eccedente)
		balconi e le terrazze non comunicanti	15% (fino a 25 mq, poi il 5% della quota eccedente)
		area scoperta nelle abitazioni private	10% (fino alla sup. dell'UI, poi il 2% della quota eccedente)
		area scoperta e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville)	10% (fino al quintuplo della superficie principale dell'UI, a cui si somma il 2% della quota eccedente)

Pertanto le **superfici commerciali complessive** dell'unità immobiliare oggetto di stima considerato le pertinenze esclusive vengono così riportate:

- Unità Abitativa Fg.40 P.lla 896 Sub 1 zona censuaria 1 è pari a circa **mq 185,45**.



Nella prassi estimativa degli immobili occorre definire i parametri, di natura intrinseca ed estrinseca, costituenti, nel loro insieme, un comodo positivo o negativo (apprezamenti e detrazioni) nella formazione del valore dell'immobile, che sarà comparato, mediante coefficienti (K_i), incrementali o decrementali, con quello dell'ipotetico immobile di riferimento. L'applicazione degli apprezamenti e detrazioni sono utilizzabili quando si dispone di valori unitari medi, particolarmente attendibili, per beni immobiliari dello stesso segmento di mercato e zona di quello oggetto di valutazione. Essa può essere ricondotta a tutti gli effetti a una stima per comparazione di mercato. Oltre che ad essere più legata al mercato immobiliare italiano, presenta il vantaggio di affidarsi solo al rilievo del bene da stimare e a pochi dati predisposti da terzi soggetti. Il metodo, se applicato correttamente con valori unitari medi affidabili, rappresenta in realtà un'applicazione pratica più precisa e più aderente alla realtà del mercato immobiliare italiano. La stima per apprezzamenti e detrazioni consiste in senso stretto alla valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima e il bene medio per lo stesso segmento di mercato e area geografica di riferimento. La stima parte dal "valore unitario medio" per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare, statisticamente calcolato per mezzo di almeno trenta osservazioni (o con la "variabile di Student"). La stima parte dal presupposto che il valore medio di un bene immobiliare è il valore cui tende l'osservazione di un numero infinito di campioni aventi le medesime caratteristiche generali d'interesse. Il valore che si ricava è il "valore ordinario" che si manifesta sul mercato in condizioni di perfetta normalità. Il principio che sottende la stima per apprezzamenti e detrazioni è, dunque, quello per il quale il valore medio di un immobile è l'espressione della quantità media di caratteristiche che lo definiscono e che hanno un valore che rappresenta la loro quantità e qualità media per la zona presa in esame. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni si valuta la differenza tra il bene da stimare e il bene immobiliare medio. Quest'ultimo a sua volta ricavato dal prezzo unitario medio (dal segmento d'interesse) moltiplicato per la superficie commerciale. Il valore del bene da stimare si potrà facilmente ottenere moltiplicando il prezzo unitario medio del segmento di mercato corrispondente al nostro interesse, per il prodotto di tutti i coefficienti delle caratteristiche che presentano una differenza tra il bene immobiliare medio con il bene da valutare e, quindi, moltiplicando il tutto per la superficie commerciale corrispondente.

Sarà valutata quindi, per ogni caratteristica presa in considerazione, la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene



mediano e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste grandezze saranno espresse in forma numerica, come coefficiente (grandezza adimensionale) e moltiplicate tra di loro. Il prezzo del bene oggetto di stima sarà dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene moltiplicato per una serie di coefficienti detti appunto di "apprezzamento" e "detrazione" di tale valore.

Valore medio delle abitazioni al mq per abitazioni similari a quella oggetto della stima tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un mercato immobiliare con andamento al quanto costante negli ultimi anni, ad esclusione di un periodo temporale nell'anno 2016 in cui i prezzi di compravendita hanno avuto un incremento rispetto alla media di oggi, come può evincersi dai prezzi reperiti sul portale di immobiliare.it, dal mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate GEOPOI - OMI e dalle indagini di mercato presso le agenzia immobiliare della zona, si può desumere con una certa tranquillità **una media di circa 1.350,00 €/mq**

Descrizione della zona ove è situata l'abitazione

La zona ove è situata l'unità immobile in esame situata in zona residenziale a metà strada tra Tortora marina e Tortora Paese (Centro Storico), raggiungibile in circa 10 minuti dalla statale 18, (valutata nel suo insieme) per un coefficiente relativo pari a 1,00.

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,00.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni è viene stabilito pertanto in: 1,00.

Nella zona in esame il panorama ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in: 1,02.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,00.

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto: 1,00.

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato è rimane fissato in: 1,00.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,02.



Descrizione dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono soleggiati in maniera sufficiente; la dimensione dei vani, in riferimento a quella dell'intera unità immobiliare, è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,02.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica di recente fabbricazione del tipo in laminato; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura del tipo lavabile in buono stato; le piastrelle dei pavimenti del tipo ceramica o simile giudicabile esteticamente accettabile; nella cucina i rivestimenti delle pareti sono del tipo porcellanato o simile; i bagni risultano in ottimo stato di manutenzione, con piastrelle smaltate a forma di mosaico e pavimentazione con piastrelle smaltate o simile, ottima manutenzione; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici normali, comunque in legno e vetro camera; gli scuri (persiane) all'esterno in alluminio color legno in ottimo stato di conservazione; le placche elettriche sono di buona qualità ed uniformi per ambiente; è presente anche climatizzatore a parete caldo/freddo ed unità motore all'esterno, inoltre è presente termo camino al piano terra con impianto radiante a parete, non sono presenti altresì nell'abitazione, elementi architettonici secondari di un certo valore, comunque si rimanda alla descrizione dell'abitazione di cui sopra ed all'elaborato fotografico allegato alla presente.

L'unità abitativa, per come evinto in sede di sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione sicuramente dovuto ai materiali impiegati, risultando idoneo alle necessità odierne ed agli standard di civile abitazione. In base a quanto esposto, le caratteristiche possono essere quantificate con un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,00.

L'immobile è dotato degli impianti di cui si rileva in questa sede di analisi, la semplice presenza, il loro funzionamento ed a vista lo stato di manutenzione, in quanto non si è investigato nel dettaglio e sulla loro conformità in quanto non richiesto, comunque



sono presenti: impianto elettrico, impianto del telefono, impianto di climatizzazione, impianto antifurto/antintrusione, inoltre è presente area esterna di corte sistemata a verde, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 1,02.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate esterne non presentano particolare valore architettonico; i decori della facciata sono di valore buono; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa;

Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 1,00.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: l'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'unità immobiliare è dotata di videocitofono; esiste recinzione della proprietà privata;

Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: 1,02.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 1,00.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: **1.061**

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i due coefficienti relativi alla zona e all'unità immobiliare, moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **1,082**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.350,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo calcolato precedentemente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$V_{mq} = 1.350,00 \text{ €/mq} * 1,082 = 1.460,07 \text{ €/mq.}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, avremo un valore di mercato dell'unità:

Foglio 40 P.IIa 896 Sub 1

$$V_m = 185,45 \text{ mq} * 1.460,07 \cong 270.769,98 \text{ €}$$



A tale valore, va detratto il costo da sostenere per regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile, precedentemente stimato in complessivi € **12.000,00**.

Foglio 40 P.lla 896 Sub 1

$$V_{m,finale} = 270.769,98 - 12.000 = \underline{258.769,98 \text{ €}}$$

4. RASSEGNA INCARICO

Lo scrivente Consulente incaricato, ringraziando per la fiducia accordata, con la presente relazione di consulenza rassegna l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice tutti gli elementi necessari e indispensabili. Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con osservanza.

5. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- **Allegato n°1 – Certificato Notarile;**
- **Allegato n°2 – Atto di Pignoramento Immobiliare;**
- **Allegato n°3 – Nota Trascrizione Pignoramento;**
- **Allegato n°4 – Documentazione Catastatale (Planimetria, Estratto di Mappa, Visura storica dell'immobile);**
- **Allegato n°5 – Copia Concessione Edilizia, copia Permesso di Costruire ed elaborati grafici;**
- **Allegato n°6 – Copia Atto di Proprietà ;**
- **Allegato n°7 – Documentazione Fotografica;**
- **Allegato n°8 – Planimetrie stato di fatto rilevate in sede di sopralluogo e raffronto;**
- **Valori mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate O.M.I.;**

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Montoro)



MARIA PANTALONE BALICE

Notaio

Via Olimpica n. 31 64011 - Alba Adriatica (TE) tel. 0861.712315

Via Chieti n. 5 65121 - Pescara (PE) tel. 085.4211909

e-mail : certificazioni@notaioalice.it

studiobalice@notaioalice.it

Certificato Notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:
BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli

contro:

RUSSO Giuseppe, nato a Maratea il 2/8/1978

CIRASUOLO Annunziata, nata a Praia a Mare il 15/1/1980

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 9 settembre 2016 ai numeri 21445 registro generale e 17538 registro particolare.

Io sottoscritta Maria PANTALONE BALICE, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza),

certifico

quanto segue :

immobile oggetto dell'esecuzione, di proprietà dei signori Russo Giuseppe nato a Maratea il 2/8/1978 e Cirasuolo Annunziata nata a Praia a Mare il 15/1/1980, come da atto di pignoramento immobiliare:

"Fabbricato unifamiliare con terreno circostante, sito in Tortora, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 sub 1".

Il suindicato bene immobile viene sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli

amnessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente all'immobile stesso anche se non specificato nella suestesa descrizione.

Con ogni più ampia riserva di qualsiasi altro diritto, azione e ragione.

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortora, intestati: Cirasuolo Annunziata nata a Praia a Mare il 15/1/1980, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Russo Giuseppe e Russo Giuseppe nato a Maratea il 2/8/1978, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Cirasuolo Annunziata, al foglio 40 particella

896 sub. 1 (già particella 896), Via Tintoretto n. 8, piano T-1, zona cens. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 402,84.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Tortora alla Partita 1 foglio 40 particella 896 di are 3.95 deriva dalla particella 189 di are 23.50, già di are 58.50.

Storia ipotecaria:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla Località San Brancato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 natura C al piano T-1, è pervenuta ai signori Cirasuolo Annunziata nata a Praia a Mare il 15/1/1980 e Russo Giuseppe nato a Maratea il 2/8/1978, coniugi in regime di comunione legale, dai signori Pignataro Michele Angelo nato a Santa Maria del Cedro il 28/9/1944 e Durante Maria nata a Santa Maria del Cedro il 6/11/1950, coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Vincenzo Titomanlio di Scalea del 29/1/2007 repertorio n. 95021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 21/2/2007 ai nn. 7137 registro generale e 5087 registro particolare. Nel quadro 'D' della nota si precisa, tra l'altro, che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare il contenuto della convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Tortora con atto per notar Vincenzo Titomanlio di Scalea del 2/7/1993 repertorio n. 60651.

Al signor Pignataro Michele Angelo nato a Santa Maria del Cedro il 28/9/1944, in regime di comunione de residuo, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla Località San Brancato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 natura C, è pervenuta dalla società Nuova Edil Praia - s.a.s. di Gigino Filice e C. con sede in Praia a Mare, con la scrittura privata di compravendita per notar Vincenzo Titomanlio di Scalea del 6/11/1997 repertorio n. 69874, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 26/11/1997 ai nn. 24628 registro generale e 19976 registro particolare. Nel quadro 'D' della nota si precisa, tra l'altro, che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare il contenuto della



convenzione di lottizzazione stipulata dalla società alienante con il Comune di Tortora con atto per notar Vincenzo Titomanlio di Scalea del 2/7/1993 repertorio n. 60651, trascritto a Cosenza il 29/7/1993 ai nn. 17688/15060.

Alla società Nuova Edil Praia sas di Gigino Filice e C. con sede in Praia a Mare l'intera piena proprietà delle unità immobiliari in Tortora, alla Località San Brancato, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 345 di mq. 3280 e particella 189 di mq. 2350, entrambe natura T. è pervenuta dai signori Pesce Filippo nato a Tortora il 13/1/1944 ed Imperio Maria nata a Tortora il 20/11/1950, coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 20/12/1990 repertorio n. 22824, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza l'11/1/1991 ai nn. 820 registro generale e 749 registro particolare.

Con sentenza di acquisto per usucapione della Pretura Circondariale di Paola Sezione di Scalea del 12/2/1992 repertorio n. 18/92, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/1993 ai nn. 22842 registro generale e 19644 registro particolare, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla Località San Brancato, distinta al Catasto Terreni al foglio 40 particella 189 (già particella 189/a) natura T di mq. 2350, è stata attribuita alla società Nuova Edil Praia s.a.s. di Gigino Filice & C. con sede in Praia a Mare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- trascrizione convenzione di lottizzazione registro generale n. 17688 registro particolare n. 15060 del 29/7/1993 a favore Comune di Tortona, contro Nuova Edil Praia - s.a.s. di Gigino Filice & C. con sede in Praia a Mare, in virtù di atto per notar Vincenzo Titomanlio di Scalea del 2/7/1993 repertorio n. 60651. Immobili interessati: intera piena proprietà delle unità immobiliari in Tortora, alla Località S. Brancato - Rosaneto, distinte al Catasto Terreni al foglio 40 particella 345 di mq. 3280 e particella 189 di mq. 2350, entrambe natura T. La società lottizzante, in attuazione del piano di lottizzazione relativo all'area suddetta, si è obbligata, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, che la stessa si è obbligata a realizzare, nonché a corrispondere al Comune gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 15875 registro particolare n. 8424 del 29/4/2005 a favore Sanpaolo Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, contro Nuova Edilpraia sas di Gigino Filice e C. con sede in Praia a Mare. Pignataro Michele Angelo nato a Santa Maria del Cedro il 28/9/1944, Durante Maria nata a Santa Maria del Cedro il 6/11/1950 ed altri n. 12 soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Paola del 17/3/2005 repertorio n. 750/2005. Pignoramento, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla

Località S. Brancato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 natura A, di cui i coniugi Pignataro Michele Angelo e Durante Maria risultano titolari dell'intero diritto di proprietà in regime di comunione legale.

- iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria registro generale n. 9954 registro particolare n. 624 del 15/4/2014 di euro 1.162.028,02 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli c.f. 06385880635 e Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli c.f. 04485191219, contro Nuova Edil Praia s.a.s. di Gigino Filice & C. con sede in Praia a Mare, Cirasuolo Annunziata nata a Praia a Mare il 15/1/1980, Russo Giuseppe nato a Maratea il 2/8/1978 ed altri n. 12 soggetti, in virtù di atto per notar Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 22/4/1994 repertorio n. 31060/1994. Formalità di riferimento: iscrizione n. 906 registro particolare del 23/4/1994. Mutuo condizionato di euro 464.811,21. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla Via Tintoretto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 sub. 1 (già Catasto Terreni foglio 40 particelle 896 e 189) natura A2 di 6,5 vani al piano T-1, di cui la società Nuova Edil Praia s.a.s. di Gigino Filice & C. risulta titolare del diritto di proprietà ed i signori Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 21445 registro particolare n. 17538 del 9/9/2016 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro Russo Giuseppe nato a Maratea il 2/8/1978 e Cirasuolo Annunziata nata a Praia a Mare il 15/1/1980, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Paola del 16/8/2016 repertorio n. 908/2016. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Tortora, alla Località San Brancato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 sub. 1 natura A2 di 6,5 vani al piano T-1.

Pescara, i

U. De Santis



*Si vede che
non viene a mano*

175/R

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ad istanza del **BANCO di NAPOLI S.p.A.**, con sede in Napoli, Via Toledo N.177, capitale sociale €1.000.000.000,00 sottoscritto e versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli, partita iva e codice fiscale 04485191219, con azionista unico a direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A., aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n. 5555, appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3069, in persona dell'Avv. Vito Conversano, nato a Fasano il 14 aprile 1963, C.F. CNV VTI 63D14 D508L, nella sua qualità di quadro direttivo, a quanto infra facoltizzato da procura speciale rilasciata dal Dott. Francesco Guido, nato a Lecce il 7.1.1958, in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore del Banco di Napoli S.p.A., con atto a rogito del Notaio Virginia Numeroso di Napoli, Rep. n. 5025, Racc. n. 3085, del 16 luglio 2015, registrato a Napoli il 17.7.2015 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 1, rappresentato e difeso, in virtù di procura in calce all'atto di precetto del 18.4.2016, esteso a questa fase, dall'Avv. Giuseppe Reda, Cod. Fisc. RDE GPP 55L22 D086W, Fax 098422550, indirizzo pec giuseppe.reda@pec.giuffre.it nel cui studio in Cosenza, Via Montesanto N. 22 ha eletto domicilio, per gli effetti del presente atto domiciliato in Paola, Via Sant'Agata,

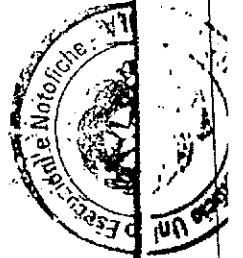


CRONO	
Mod. E	n.
Mod. F	n. <i>175</i>
Mod. C	n. <i>908</i>
SPECIFICA	
Dritti (258-262-671)	€ <i>677</i>
Trasferita Km	€
Trasferita Depositi	€ <i>1540</i>
10% su Trasferite	€
TOTALE	€ <i>2117</i>
Li.	<i>06 LUG 2016</i>
10% versato in modo virtuale L'UFFICIALE GIUDIZIALE CI	

Complesso La Agavi, presso lo Studio dell'Avv. Anna Maria
Lojacono,

PREMESSO

- che con contratto per Notar Giovanni Lomonaco del 22.4.1994, registrato a Belvedere Marittimo il 4.5.1994 al N. 133, munito di formula esecutiva in data 6.5.1994, il Banco di Napoli SpA concedeva alla Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C.", Cod. Fisc. 01331150787, con sede in Praia a Mare, Via F.lli Cervi, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Filice Gigino, nato a Dipignano il 12.4.1935, a titolo di mutuo, ai sensi del Decreto Legislativo 1.9.1993 N. 385 Art. 38 e segg., l'importo di € 464.811,21 (€ 900.000.000);
- che con il medesimo contratto veniva concessa dalla Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C.", a favore dell'istante, ipoteca volontaria per € 1.162.028,02 (€ 2.250.000.000) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 23.4.1994 ai NN. 10180 R.G. e 906 R.P., sui seguenti beni immobili, siti nel Comune di Tortora, Loc. S. Brancato:
"Interi N. 8 fabbricati in costruzione, denominati rispettivamente A, B, n. 2 tipo C, D, E, N. 2 tipo F per un totale di N. 13 abitazioni. Il terreno su cui sorgono i fabbricati è riportato nel Catasto Terreni al foglio 40, particella 345 ed al foglio 40 particella 189 (ex 189/a);
- che, con atto di quietanza per erogazione in preammortamento di mutuo D.P.R. 21.1.76 N. 7 e D.L. 1.9.1993 N. 385 del 9.5.1994, fornito di data certa, la Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice



& C.", in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Filice Gigino, dichiarava di avere ricevuto dal Banco di Napoli SpA la somma di € 257.195,54 (L. 498.000.000) quale prima erogazione rateale sul mutuo di cui al contratto per Notar Giovanni Lomonaco del 22.4.1994;

che, con atto di quietanza per erogazione in preammortamento di mutuo (Decreto Legislativo 1.9.1993 N. 385) del 7.10.1994, fornito di data certa, la Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C.", in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Filice Gigino, dichiarava di avere ricevuto dal Banco di Napoli SpA la somma di € 64.040,66 (L. 124.000.000) quale seconda erogazione rateale sul mutuo di cui al contratto per Notar Giovanni Lomonaco del 22.4.1994;

- che, con atto di quietanza per Notar Giovanni Lomonaco del 16.4.1996, registrato a Belvedere Marittimo il 24.4.1996 al N. 118, munito di formula esecutiva in data 24.10.1997, nel dare atto che erano state effettuate due somministrazioni rateali di € 257.195,54 in data 9.5.1994 e di € 64.040,66 in data 7.10.1994, il Banco di Napoli SpA versava alla Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C." la somma di € 48.030,49 (L. 93.000.000), quale terza somministrazione sul mutuo di cui al contratto per Notar Giovanni Lomonaco del 22.4.1994 e la parte mutuataria ne rilasciava ampia e liberatoria quietanza;

- che, a seguito della ultimazione dei fabbricati oggetto di gravame ipotecario, le particelle 189 e 345 sono state oggetto di

frazionamento catastale. Pertanto le unità immobiliari sono ora riportate al foglio 40, particella 900 sub 1; foglio 40, particella 902 sub 1,5,6,8,10,11,12,13; foglio 40, particella 896 sub 1; foglio 40, particella 898 sub 1; foglio 40 particella 901; foglio 40, particella 895 sub 2 e sub 3; 40, particella 897 sub 1; foglio 40 particella 899;

- che, con atto del 6.11.1997 Rep. 69874, autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Titomanlio, la Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C.", in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Filice Gigino vendeva a Pignataro Michele Angelo, nato a Santa Maria del Cedro il 28.9.1944, Cod. Fisc. PGN MHL 44P28 C717N, domiciliato in Santa Maria del Cedro, Vico 1° Stazione N. 30, il fabbricato unifamiliare con terreno circostante, sito in Tortora, Loc. San Brancato. Dichiarato nel Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 e, con successivo atto per Notar Vincenzo Titomanlio del 29.1.2007, Pignataro Michele Angelo ed il coniuge in regime di comunione legale dei beni, Durante Maria, nata a Santa Maria del Cedro il 6.11.1950, Cod. Fisc. DRN MRA 50S46 C717P, domiciliata in Santa Maria del Cedro Corso del Tirreno N. 283 vendevano ai Signori Cirasuolo Annunziata, nata a Praia a Mare il 15.1.1980, Cod. Fisc. CRS NNZ 80A55 G975V, domiciliata in Tortora, Via Giuseppe Tortora N. 4 e Russo Giuseppe, nato a Maratea il 2.8.1978, Cod. Fisc. RSS GPP 78M02 E919B, domiciliato in Tortora, Via G. Tortora N. 4, coniugi in regime di comunione legale dei beni, il fabbricato unifamiliare con terreno circostante, sito in Tortora, Loc. San Brancato, dichiarato nel



C
P
M
P
D
50
A
L
P
S
C
C
A
F
D
M
I
T
P
A
C



Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896, attualmente al foglio 40, particella 896 sub 1;

che, in forza del predetto titolo esecutivo è stato intimato, con atto di precetto del 18.4.2016, notificato unitamente al contratto per Notar Giovanni Lomonaco del 22.4.1994 in data 26.5.2016, alla Società "Nuova Edil Praia Sas di Gigino Filice & C.", in persona del legale rappresentante pro tempore Filice Gigino, Part. IVA 01331150787, con sede in Praia a Mare, Via F.lli Cervi, il pagamento della somma di € 857.355,13, oltre ulteriori interessi di mora ai tassi contrattualmente stabiliti e, comunque, ai tassi nei limiti previsti per la rispettiva categoria dai Decreti Ministeriali, in ossequio della Legge sulla usura, dal 12.11.2015 sino al soddisfo nonché € 500,00 per onorario afferente l'atto di precetto e le spese di notifica al margine segnate. Con avvertenza alla debitrice che può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal Giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento, concludendo con il creditore un accordo di composizione della crisi o proponendo al medesimo un piano del consumatore e con avvertenza ai Signori Cirasuolo Annunziata, nata a Praia a Mare il 15.1.1980, Cod. Fisc. CRS NNZ 80A55 G975V, domiciliata in Tortora, Via Tortora N. 4 e Russo Giuseppe, nato a Maratea il 2.8.1978, Cod. Fisc. RSS GPP 78M02 E919B, domiciliato in Tortora, Via Tortora N. 4 che, in difetto di pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata anche ai loro danni quali terzi acquirenti dell'unità immobiliare ipotecata;

- che il termine di dieci giorni, concesso per il pagamento, è infruttuosamente trascorso.

Tanto premesso, il Banco di Napoli S.p.A., come sopra rappresentato, domiciliato e difeso, mi ha dichiarato di volere sottoporre ad esecuzione forzata la sottoindicata unità immobiliare di proprietà di Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe:

"Fabbricato unifamiliare con terreno circostante, sito in Tortora, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 896 sub 1".

Il suindicato bene immobile viene sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente all'immobile stesso anche se non specificato nella suesata descrizione.

Con ogni più ampia riserva di qualsiasi altro diritto, azione e ragione.

Cosenza, li 5 Luglio 2016

Avv. Giuseppe Geda

Ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola ho pignorato il sopraindicato bene immobile ed ho ingiunto ai Signori Cirasuolo Annunziata, nata a Praia a Mare il 15.1.1980, Cod. Fisc. CRS NNZ 80A55 G975V, domiciliata in Tortora, Via Tortora N. 4 e Russo Giuseppe, nato a Maratea il 2.8.1978, Cod. Fisc. RSS GPP 78M02 E919B, domiciliato in Tortora, Via Tortora N. 4, di astenersi da qualsiasi atto che possa sottrarre alla garanzia del

credito per cui si procede l'immobile sopradescritto. Ho invitato Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del Circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con avvertenza che, in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni ad essi dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice delle Esecuzioni. Ho avvisato Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe che possono chiedere di sostituire al bene pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da essi depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 669 C.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli eventuali creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. Ho invitato Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvisandoli che in caso di omessa o falsa dichiarazione saranno sanzionati. Inoltre, ho avvertito Cirasuolo Annunziata e Russo Giuseppe che, a norma dell'art. 615 Cpc

MOD. F. N° 175 DEP. € 60,00
COSTO FINALE ATTO € 29,11
DIFFERENZA DARE € 17,89
AVERE €

comma 2° terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a loro non imputabile.

Paola, li

L'UFFICIALE GIUDIZIARIA
Tribunale di Paola
Ufficiale Giudiziario Dirigente
PALOMBY LOREDANA

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta dell'Avv. Giuseppe Reda, nelle qualità in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola ho notificato il suesteso atto a:

1) Cirsuolo Annunziata, nata a Praia a Mare il 15.1.1980, domiciliata in Tortora, Via Tortora N. 4, mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di

76677700588-8

A MEZZO POSTA
COME PER LEGGE
Paola, li 06 LUG. 2016

UFF. GIUDIZIARIO DIRIGENTE
Palomby Loredana

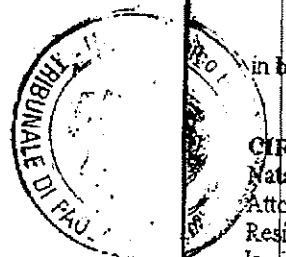
2) Russo Giuseppe, nato a Maratea il 2.8.1978, domiciliato in Tortora, Via Tortora N. 4, mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di

76677700589-P

A MEZZO POSTA
COME PER LEGGE
Paola, li 06 LUG. 2016

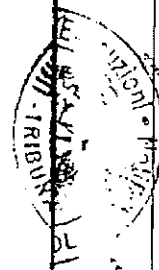
UFF. GIUDIZIARIO DIRIGENTE
Palomby Loredana

E' copia conforme all'originale, da me collazionata e sottoscritta, che ho rilasciato all'istante per uso trascrizione.



CIR
Nata
Atto
Resit
Iscrit
È res
Si rile
Diritti

TORO



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Esecuzioni Civili

Nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento

Ricorrente/Esecutante/Creditore Procedente

Si chiede l'iscrizione al Ruolo

- Ruolo Generale Delle Espropriazioni Mobiliari
 Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari

della seguente causa di

610001 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA :

Attore : BANCO DI NAPOLI SPA - (Societa' Di Capitali)
Codice Fiscale : 04485191219

CON:

Avvocato : REDA GIUSEPPE
Domiciliato in : VIA MONTESANTO, 22 - 87100 COSENZA (CS)
Codice Fiscale : RDEGPP55L22D086W

CONTRO:

Convenuto : CIRASUOLO ANNUNZIATA - (Persona Fisica)
Codice Fiscale : CRSNNZ80A55G975V

Valore della controversia: Indeterminabile

Determinato ai sensi dell'art. 13 T.U. approvato con D.P.R. 30.5.2002 n. 115 e succ. modifiche;

Contributo unificato: Esente

Importo del precetto: Euro 857.355,13

Codice domanda: 610001

Oggetto domanda: 610001 Espropriazione immobiliare

ATTORE/RICORRENTE/APPELLANTE/ISTANTENATURA GIURIDICA : *Societa' Di Capitali*

COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : BANCO DI NAPOLI SPA

CODICE FISCALE : 04485191219

COGNOME E NOME DEL PROCURATORE : REDA GIUSEPPE

CODICE FISCALE : RDEGPP55L22D086W

DOMICILIO ELETTO : VIA MONTESANTO, 22 - 87100 COSENZA (CS)

CONVENUTO/RESISTENTE/APPELLATO/CONTROPARTE**SEGUONO ALTRE N.1 PARTI**NATURA GIURIDICA : *Persona Fisica*

COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : CIRASUOLO ANNUNZIATA

CODICE FISCALE : CRSNNZ80A55G975V

DATA NOTIFICA PRECETTO : 26-05-2016

DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO : 09-08-2016

CONVENUTO / RESISTENTE / APPELLATO NATURA GIURIDICA : *Persona Fisica*
COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : RUSSO GIUSEPPE
CODICE FISCALE : RSSGPP78M02E919B
DATA NOTIFICA PRECETTO : 26-05-2016
DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO : 09-08-2016



TITOLO:

Creditore: BANCO DI NAPOLI SPA

Mutuo Fondiario: CONTRATTO PER NOTAR LOMONACO

ELENCO IMMOBILI:

- Fabbricato unifamiliare con terreno circostante

Indirizzo: Via Tintoretto N. 8, Tortora

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile

Dati Catastali:

Sez: Foglio: 40 Particella: 896

Sub Part: Sub Alt: 1 Sub Alt2: Graffato:

ELENCO DIRITTI REALI SUI BENI IMMOBILI:

Identificazione debitore: CIRASUOLO ANNUNZIATA (CRSNNZ80A55G975V)

Riferimento bene: Fabbricato unifamiliare con terreno circostante

Proprietà Frazione: 50 su 100

Identificazione debitore: RUSSO GIUSEPPE (RSSGPP78M02E919B)

Riferimento bene: Fabbricato unifamiliare con terreno circostante

Proprietà Frazione: 50 su 100





5-Gen-2019 17:57:4
Prot. n. T45917/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TORTORA
Foglio: 40

1 Particella: 896



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

Dichiarazione protocollo n. CS0013720 del 15/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortora

Contrada S. Brancato

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 896

Subalterno: 1

Compilata da:

Fondacaro Pietro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

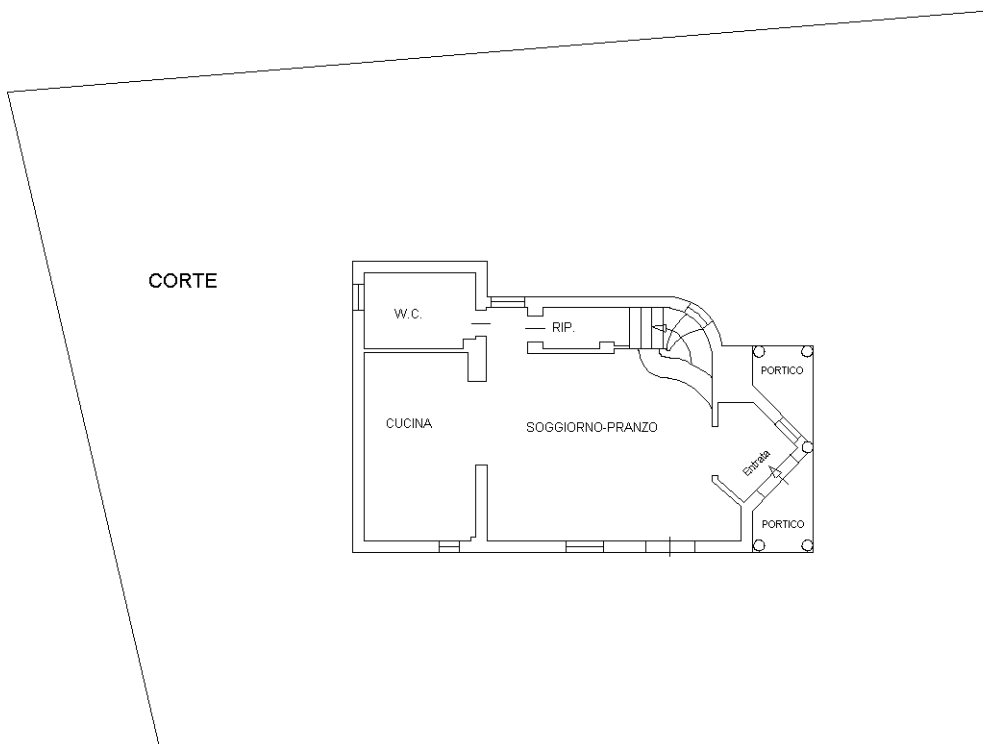
N. 2840

Scheda n. 1

Scala 1:200

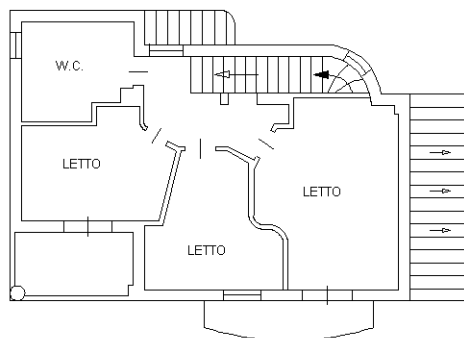
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

H = 2,70 mt

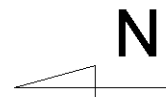


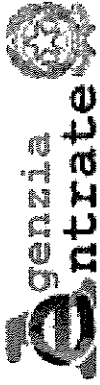
PIANO PRIMO

H = 2,70 mt



Ultima planimetria in atti





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 11.18.40 Segue

Visura n.: T41152 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORTORA (Codice: L305)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 40 Particella: 896 Sub.: 1

INTESTATI

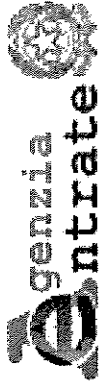
1	CIRASUOLO Annunziata nata a PRAIA A MARE il 15/01/1980	CRSNNZ80A55G975V*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con RUSSO GIUSEPPE
2	RUSSO Giuseppe nato a MARATEA il 02/08/1978	RSSGGPP78M02E919B*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIRASUOLO ANNUNZIATA

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	896	1	1			A/2	1	6,5 vani	Totale: 167 m ² Totale escluse aree scoperte**: 143 m ²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											VIA TINTORETTO n. 8 piano: T-1:		
Annotazioni											Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	896	1	1			A/2	1	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2013 protocollo n. CS0252274 in atti dal 19/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51826.1/2013)
Indirizzo											VIA TINTORETTO n. 8 piano: T-1:		
Annotazioni											Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)		



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/04/2018 - Ora: 11.18.40 Segue

Visura n.: T41152 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		40	896	1	1		A/2	1	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2010 protocollo n. CS0301950 in atti dal 17/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32118.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												
, TINTORETTO n. 8 piano; T-1; classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		40	896	1	1		A/2	1	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2010 protocollo n. CS0036188 in atti dal 03/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2598.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												
, TINTORETTO n. 8 piano; T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		40	896	1	1		A/2	1	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE del 15/01/2010 protocollo n. CS0013720 in atti dal 15/01/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1221.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA G. TORTORA n. 4 piano; T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 11.18.40 Segue

Visura n.: T41152 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	896	1			in corso di costruz.					Variazione del 15/01/2010 protocollo n. CS0013699 in atti dal 15/01/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1219.1/2010)
Indirizzo CONTRADA S. BRANCATO n. 4 piano: T-1;												

Situazione degli intestati dal 15/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CIRASUOLO	DATA		
1	CIRASUOLO Annunziata nata a PRAIA A MARE il 15/01/1980		CRSNNZ80A55G975V*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con RUSSO GIUSEPPE
2	RUSSO Giuseppe nato a MARATEA il 02/08/1978		RSSGPP78M02E919B*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIRASUOLO ANNUNZIATA

DATI DERIVANTI DA

del 15/01/2010 protocollo n. CS0013699 in atti dal 15/01/2010 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1219.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	896				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02104.1/1997)
Indirizzo CONTRADA S. BRANCATO SNC piano: T-1;												
Notifica - Partita 1007790 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 29/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CIRASUOLO	DATA		
1	CIRASUOLO Annunziata nata a PRAIA A MARE il 15/01/1980		CRSNNZ80A55G975V*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con RUSSO GIUSEPPE fino al 15/01/2010
2	RUSSO Giuseppe nato a MARATEA il 02/08/1978		RSSGPP78M02E919B*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIRASUOLO ANNUNZIATA fino al 15/01/2010

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/02/2007 Repertorio n.: 95021 Rogante: TTTOMANLIO VINCENZO Sede: SCALEA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5087.1/2007)

Visura storica per immobile

Data: 21/04/2018 - Ora: 11.18.40 Fine

Visura n.: T41152 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIGNATARO Michele Angelo nato a CIPOLLINA il 28/09/1944	P GNMHL44P28C717N*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/01/2007
DATI DERIVANTI DA			
	SCRITTURA PRIVATA del 06/11/1997 Voltura in atti dal 14/11/1998 Repertorio n.: 69874 Rogante: VINCENZO TIOMANLI Sede: SCALEA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13854.1/1997)		

Situazione degli intestati dal 29/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NUOVA EDIL PRAIA S.A.S. DI FILICE GIGINO & C. con sede in PRAIA A MARE	01331150787	(1) Proprietà fino al 06/11/1997
DATI DERIVANTI DA			
	COSTITUZIONE del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 Registrazione: IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02104.1/1997)		

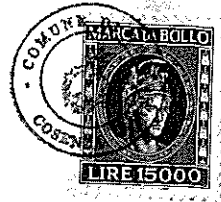
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



COMUNE DI TORTORA

PROVINCIA COSENZA

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

Concessione N. 60002 del 02-09-93

P.E. n. 82

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 17-09-91 al Protocollo n. 6002 con la quale i Signori :
FILICE GIGINO LEGALE RAPP. TE NUOVA EDIL PRAIA S.A.S.
CODICE FISCALE :

01331150787

con sede in VIA F.LLI CERVI-PRAIA A MARE
CAP Citta' :87020 TORTORA

chiedono la concessione per :

CONSTRUZIONE DI N. 14 FABBRICATI DI CUI TIPO "A" N.3-
TIPO "B" N.1-TIPO "C" N. 2-TIPO "D" N.1-TIPO "E" N.1
TIPO "F" N.4-TIPO "A1" N. 2-

nell'area LOC. S. BRANCATO

Foglio 40 Mapp. 189-Foglio 40 Mapp. 345-
Foglio 40 Mapp. 475-

da adibirsi a quanto in premessa specificato.

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario/avere titolo documentandolo.

-Progettista :ARCH. GENTILE FRANCESCO

-Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda;

-Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Locale;-Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso con Verb.n. 52, del 14-10-91

FAVOREVOLE

-Visto il parere in data 19-11-91 dell'U.S.L. -

-Visto il parere favorevole in data 30-09-91 del competente Ufficio cui e' demandata la tutela delle costruzioni in zona sismica n. 16996;

-Visto l'art.220 del T.U.sulle Leggi Sanitarie RD.27 luglio 1934, n.1265;-Vista la legge 5-8-1978, n.454

e legge 28 gennaio 1977, n.10;-Visto l'art.31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 modificata

ed integrata con la legge 6 agosto 1967, n.765;-

Vista la legge 28-2-85 n.47 e succ. modificazioni;

-Viste le leggi regionali urbanistico-edilizie;

R I L A S C I A a:

FILICE GIGINO LEGALE RAPP. TE NUOVA EDIL PRAIA S.A.S.
con sede in VIA F.LLI CERVI-PRAIA A MARE
87020 TORTORA e cointestati.

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi e di poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n.189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti;
-Viste le delibere consiliari con le quali vengono stabilite le modalita' di applicazione degli oneri di urbanizzazione e la quota del contributo riferita al costo di costruzione;

D E T E R M I N A

il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in L. 5,194,860

Tale somma e' stata versata con boll./ric. N. 294 del 02-09-93 sul cc/p N. alla Tesoreria Comunale.

La quota di contributo afferente al costo di costruzione viene determinato in L. 12,075,506

Tale somma e' stata versata con boll./ric. N. 294 del 02-09-93 sul cc/p N. alla Tesoreria Comunale.

Il totale versato risulta L. 17,270,366

Per la restante parte pari a L. 0

Fidejussione BANCARIA/ASSICURATIVA

1)-(ADEMPIMENTI PRELIMINARI DEL CONCESSIONARIO)

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovra':

- a) comunicare all'ufficio Comunale la data di inizio, i nominativi del costruttore e del direttore dei lavori ed in seguito ogni loro eventuale sostituzione; b) richiedere l'autorizzazione per erigere manufatti che implicino la occupazione anche temporanea di suolo pubblico. Le aree cosi' occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- c) adempiere agli obblighi della legge 5-11-72, 1086 prima dell'inizio del cemento armato;
- 2)- Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti lungo i lati di tali opere;
- 3)- Gli assiti al paragrafo 2 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenere accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, e avere dimensioni tali, da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui e' collocata;
- 4)- Nel cantiere, per tutta la durata dei lavori,

dovra' essere apposta, visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: a) numero della pratica edilizia b) destinazione della costruzione c) ditta proprietaria d) nominativo dell'impresa costruttrice e) nominativo del progettista e del Direttore dei lavori f) estremi della concessione rilasciata dall'Autorita' Comunale (numero e data);

5)- Deve essere depositato in Comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto con la relazione tecnica, di cui alla Legge 30-4-76 n.373 relativa al contenimento dei consumi energetici.

6)- Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non puo' essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;

-PRESCRIZIONI SPECIALI :

LA PRESENTE CONCESSIONE SI RIFERISCE A N. 8 FABBRICATI (VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA) NELL'AMBITO DI UN P.D L. CONVENZIONATO CON ATTO PER NOTAR TITOMANLIO DA SCALEA REP. N. 60631 DEL 02.07.1993, REG. IN DATA 06.07.1993 AL N. 510 SERIE I.

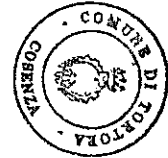
Copia del presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorita' nel luogo dei lavori.

Dal Municipio, addi' 02-09-93



IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO

Antonio Pa. Saffarino



Allegato: copia del progetto debitamente vistata.

Diritti di Segreteria £. 1.000.000

Ric.n. 422 del 02-09-93



COMUNE DI TORTORA

La presente concessione e' stata affissa per estratto all'albo pretorio in data 03-09-93 al n. 169 e vi rimarra' pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi' 03-09-93

~~IL MESSO COMUNALE~~

~~IL SEGRETARIO COMUNALE~~



COMUNE DI TORTORA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato la presente concessione, ai sensi dell'art.31 della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mani

di Filice Gialino

in data 06/09/1993

Addi' 06/09/1993

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

Filice Gialino

A. Roselli

COMUNE DI TORTORA

Provincia di COSENZA

Via Panoramica al Porto, 9
87020 TORTORA

C. F./P. I.V.A. 00407150788

Marca da bollo da euro 14,62

☎ tel. 0985-7660215 - 766777 (ufficio tecnico)



fax 0985-7660400

Sportello Unico per l'Edilizia - Area Tecnica - Urbanistica

rot. Genarale	n. 1862	del	08/02/2007	PRATICA EDILIZIA n. 10/2007
rot. Uff.Tecn.	n. 170	del	09/02/2007	

Oggetto

Numero

Data

PERMESSO DI COSTRUIRE

1862

03/04/2008

(Ordinario Articolo 10, del D.P.R. n. 380 del 2001)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

La ista, la domanda in data 08/02/2007, acquisita al Protocollo Generale dell'Ente in data 08/02/2007, al n. 1862 ed al Protocollo Ufficio Tecnico in data 09/02/2007 al n. 170, Pratica Edilizia n. 10/07, prodotta dai sigg. **RUSSO Giuseppe**, nato a Maratea (PZ) il 02/08/1978 (C.F.: RSS GPP 78M02 E919B) e **CIRASUOLO Annunziata**, nata a Praia a Mare (CS) il 15/01/1980 (C.F.: CRS NNZ 80°55 G975V), ed entrambi residenti Via G. Tortora n° 4, con la quale veniva richiesto, ai sensi del T.U. 6 giugno 2001 n. 380, e successive modificazioni il Rinnovo del Permesso di costruire per il seguente intervento:

PROGETTO:	COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE, con relativa sistemazione del lotto di pertinenza.
LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:	Località San Brancato;
STRUMENTI CATASTALI:	Foglio n°40, Mappale 896.

chiedendo anche che il relativo permesso fosse intestato come segue:

ai sigg. **RUSSO Giuseppe**, nato a Maratea (PZ) il 02/08/1978 (C.F.: RSS GPP 78M02 E919B) e **CIRASUOLO Annunziata**, nata a Praia a Mare (CS) il 15/01/1980 (C.F.: CRS NNZ 80°55 G975V), ed entrambi residenti Via G. Tortora n° 4.

Accertato, che il richiedente ha titolo, ai sensi di legge e di regolamento, per ottenere il richiesto permesso di Costruire;

Accertato, che il detto intervento edilizio:

non è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. n. 380/2001;

è soggetto al contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. n. 380/2001, di €. ----- per Oneri di Urbanizzazione ed €. **1.158,50** sul Costo di Costruzione - Bollettino Ufficio Postale sul c.c.p. n°208876 n. 123 - VCY 0499 del 31/03/2008;

Accertato, che l'interessato ha effettuato il richiesto versamento del contributo allaccio alla rete cognaria di €. **490,63**, Bollettino Ufficio Postale sul c.c.p. n°208876 n. 0185 - VCY 0112 del 08/03/2008;

Accertato, che l'interessato ha effettuato il richiesto versamento per diritti di segreteria di €. **52,00** Bollettino Ufficio Postale, c.c.p. n°208876 n. 0186 VCY 0113 del 28/03/2008;

Accertata, la conformità del progetto agli Strumenti Urbanistici vigenti;

Visto, il parere Positivo della Commissione Edilizia Comunale con verbale n. 08 in data 20/04/2007;

Vista, l'Autorizzazione Paesistica n°524/07 del 16/01/2008 dell'Amministrazione Provinciale di Cosenza, successivamente convalidata, dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Storici di Cosenza, in data 03/03/2008 prot. n. 702/P;

Vista, l'Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Calabria Prot. n°14051 del 19/07/2007;

Visto, il parere Favorevole del Corpo Forestale dello Stato, ai fini Idrogeologici Prot. n°9924, Pos. IV-A-3-4;

Vista, la dichiarazione sostitutiva del parere Igienico-Sanitario, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. N. 380/2001, da parte del tecnico incaricato **Ing. Giuseppe MONTESANO**;

Vista, l'ordinanza 03/07/2001, n. 1495 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria;

Vista, la relazione inerente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;

Vista, la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15/68 inerente lo smaltimento degli inerti prodotti nel corso dei lavori;

Visti, gli Strumenti Urbanistici Comunali – sia generale che attuativi – vigenti, nonché i regolamenti Comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia;

Viste, le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;

Ritenuto, di dovere rilasciare il richiesto Rinnovo del Permesso di Costruire a condizione che vengano osservate:

A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.

3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.

4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'ente competente.

5. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

6. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.

7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.

8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni.

10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.

12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.

13. Dovranno essere osservate – se ed in quanto applicabili – tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.

14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.

15. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

16. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

18. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.

19. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni.

B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viste, le norme Regionali vigenti in materia;

Comune di TORTORA

Ufficio Tecnico - Edilizia Privata

isto, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;
isto, il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;
atti salvi ed impregiudicati i diritti di Terzi;

CONCEDE

il sigg. **RUSSO Giuseppe**, nato a Maratea (PZ) il 02/08/1978 (C.F.: RSS GPP 78M02 E919B) e **IRASUOLO Annunziata**, nata a Praia a Mare (CS) il 15/01/1980 (C.F.: CRS NNZ 80°55 G975V), entrambi residenti Via G. Tortora n° 4., il richiesto Rinnovo del Permesso di Costruire relativo a: **completamento di un fabbricato da adibire a civile abitazione con relativa sistemazione del lotto di pertinenza**, in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle prescrizioni ed avvertenze generali nonché delle prescrizioni particolari riportate nella parte motivata.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno da oggi, e l'opera dovrà essere completata entro tre anni dall'inizio dei lavori che dovrà essere comunicato a questo ufficio. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, e per le parti che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 7 giugno 2003 n. 276, dovrà presentare la seguente documentazione:

1. Nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
2. Dichiarazione dell'Impresa (correlata dalla copia del documento del firmatario) dell'organico medio annuo, distinta per qualifica e dichiarazione relativa al rispetto del contratto collettivo di categoria stipulato;
3. Certificato rilasciato dall' INPS, dall'INAIL o dalle casse edili (D.U.R.C.) sulla regolarità contributiva.

Si avvisa che in mancanza, la presente è nulla.

I.B. Si rende noto che in assenza della presentazione del (DURC) Documento Unico di Regolarità contributiva (che non può essere sostituito da Autocertificazione o Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà) di cui al precedente punto 3.), il Permesso di Costruire non è efficace ed i Lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi.

Il Responsabile del Servizio
URBANISTICA
Arch. Enzo SPERONE



COMUNE DI TORTORA

Il Permesso di Costruire è stato affisso nell'apposita bacheca in data 03/04/2008 e vi rimarrà pubblicato per trenta giorni consecutivi.

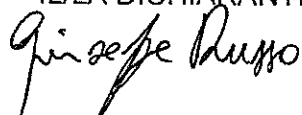
TORTORA, li 03/04/2008

Il Responsabile del Servizio
URBANISTICA
Arch. Enzo SPERONE

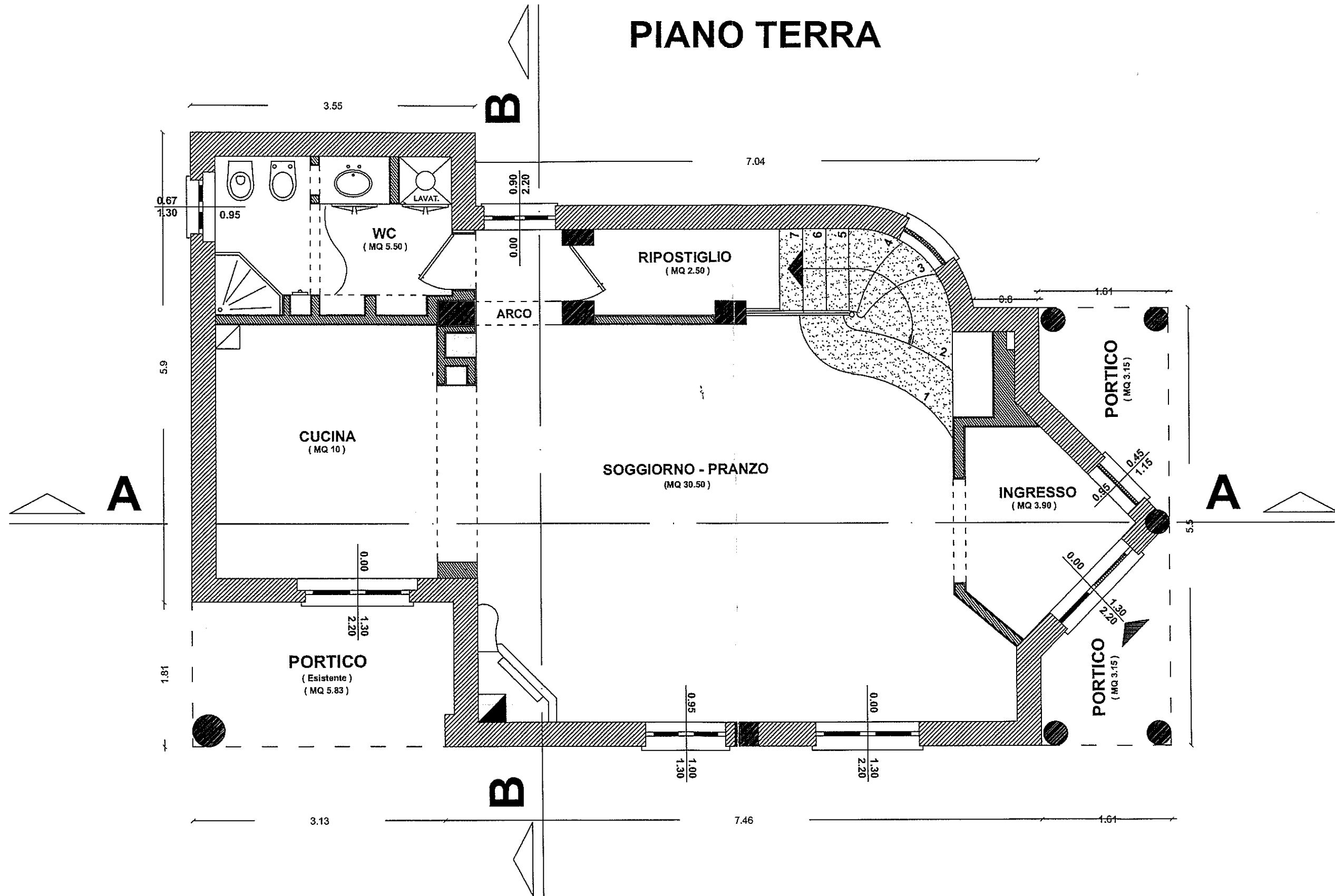


La sottoscritto/a Russo Giuseppe dichiara di avere ritirato oggi 04/04/2008 l'originale del presente permesso e relativi allegati.

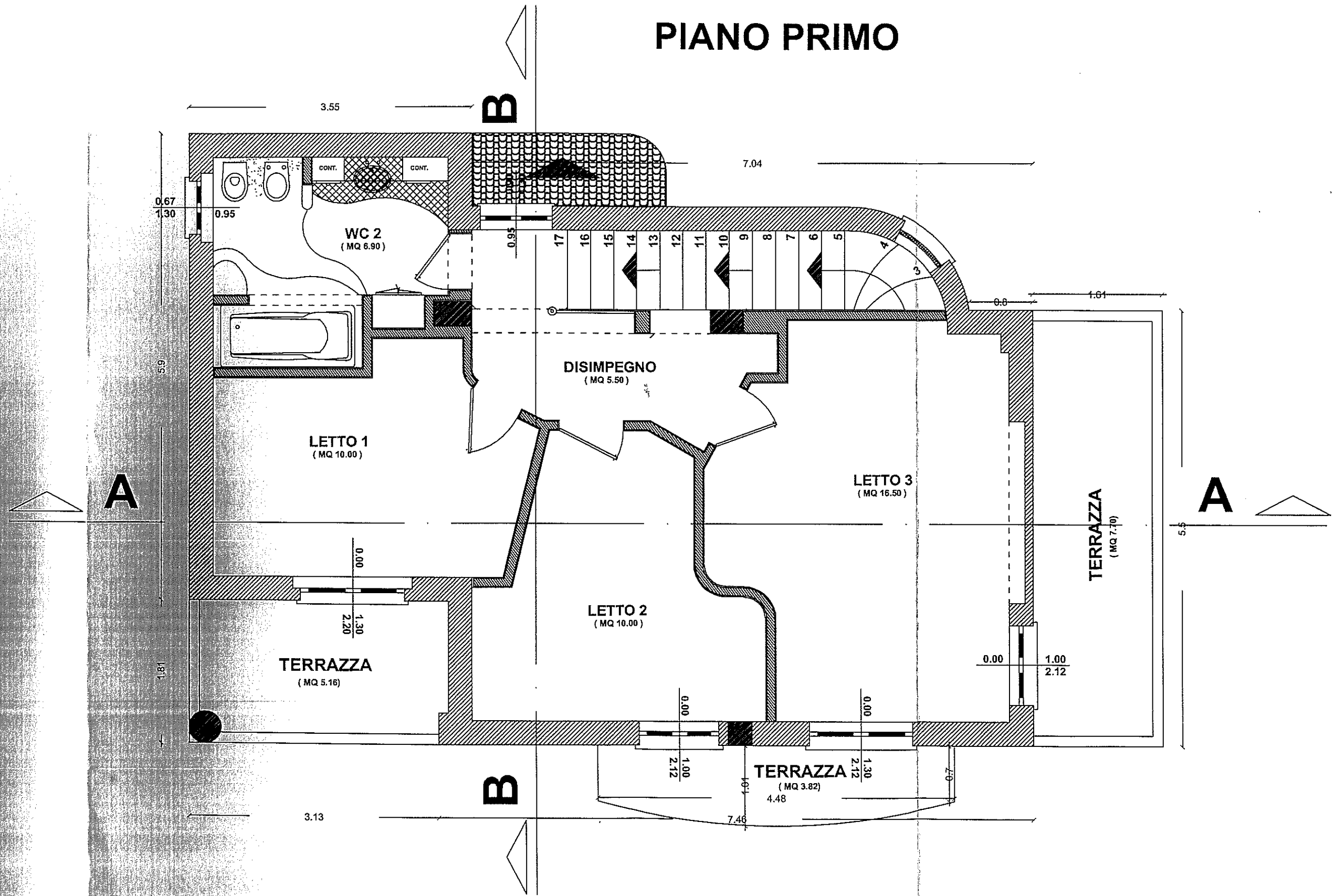
IL/LA DICHIARANTE



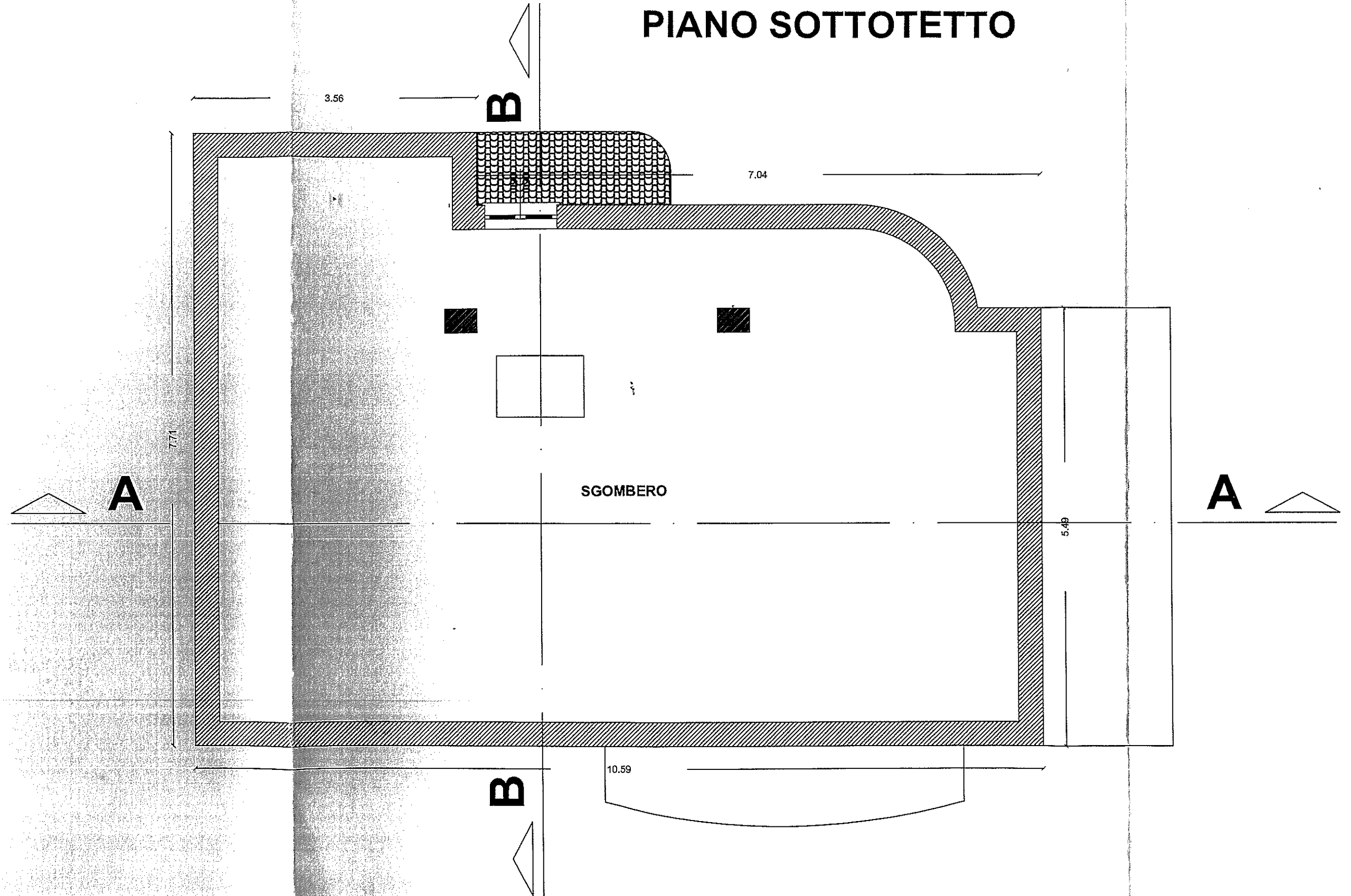
PIANO TERRA



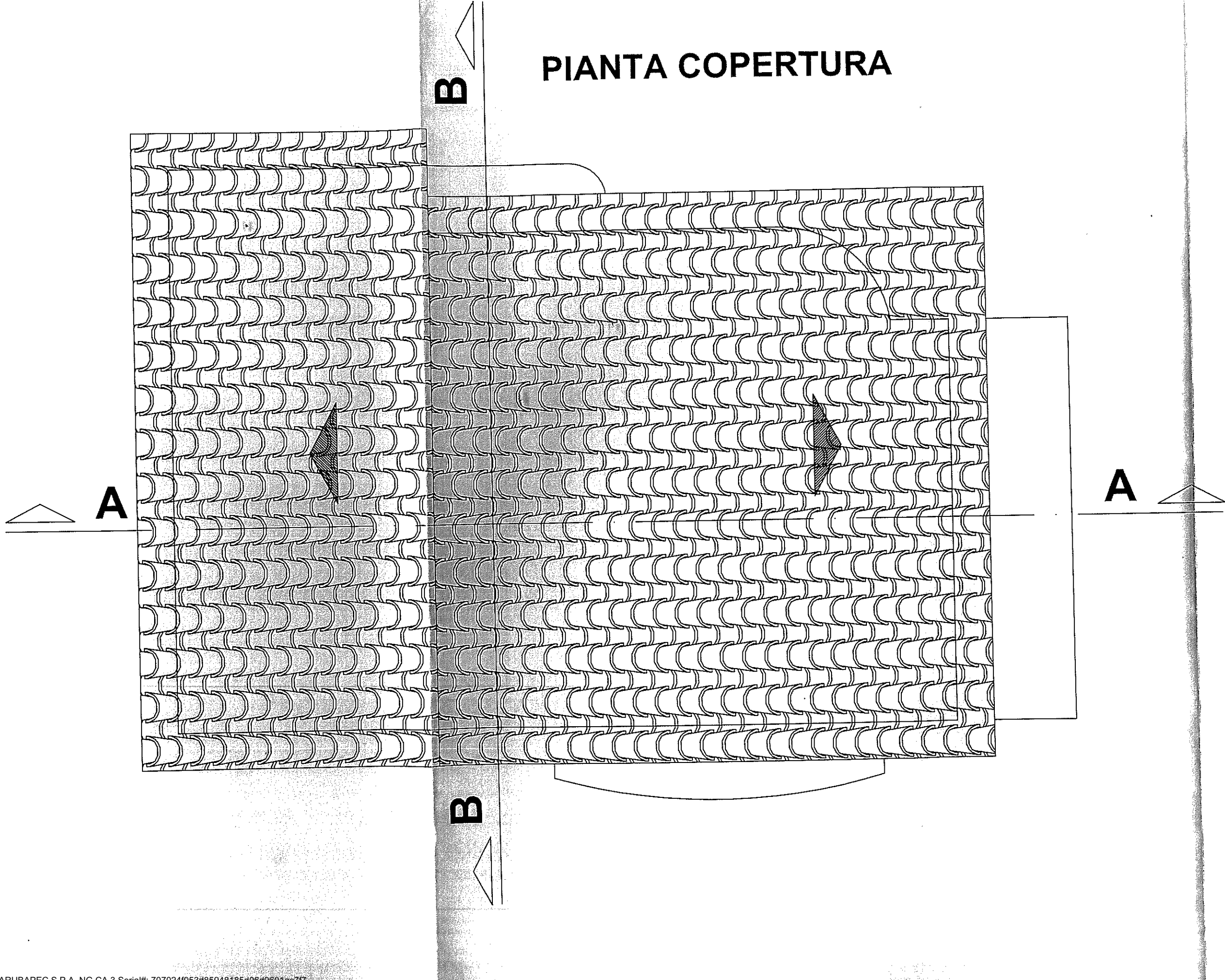
PIANO PRIMO



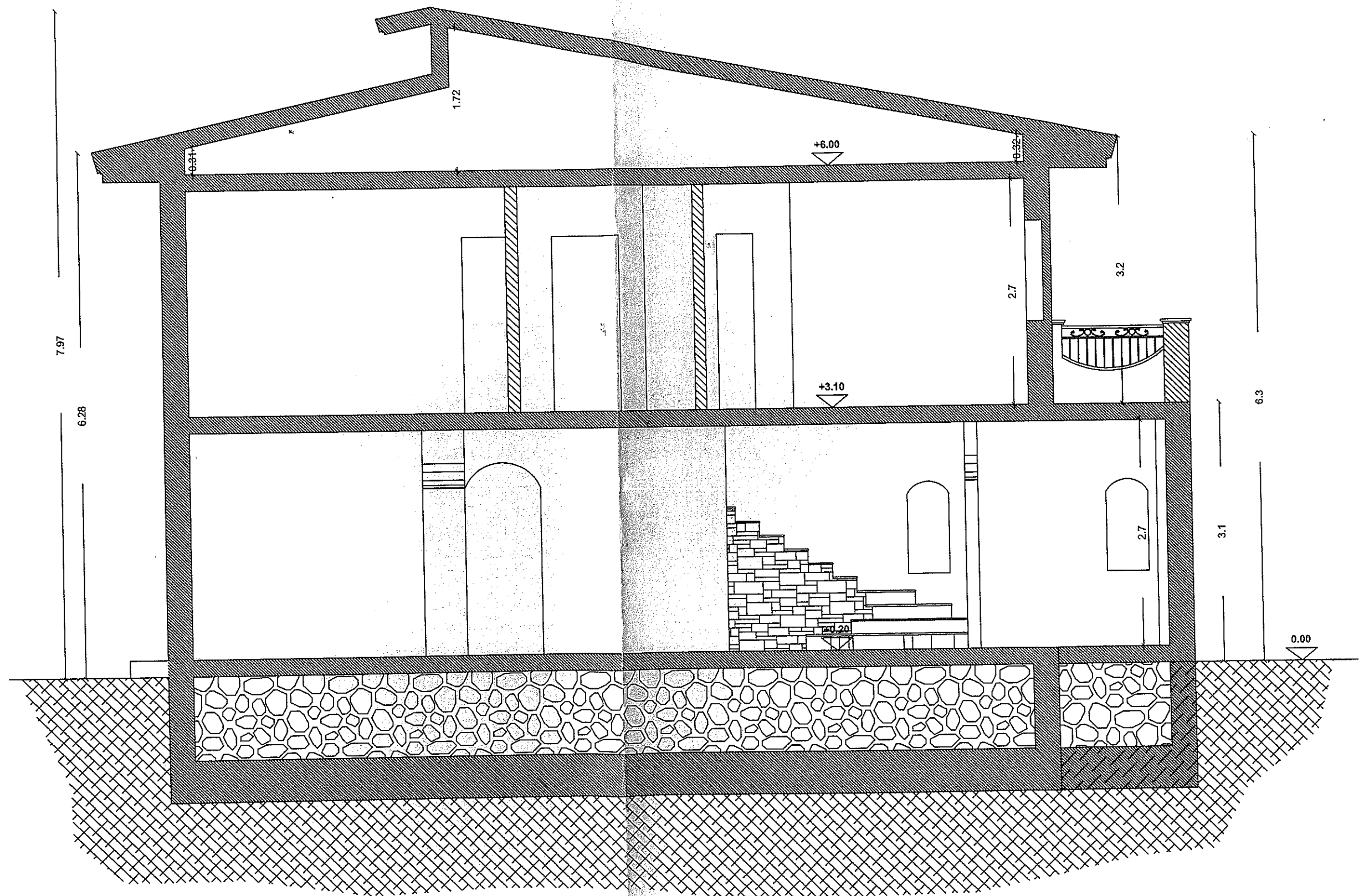
PIANO SOTTOTETTO



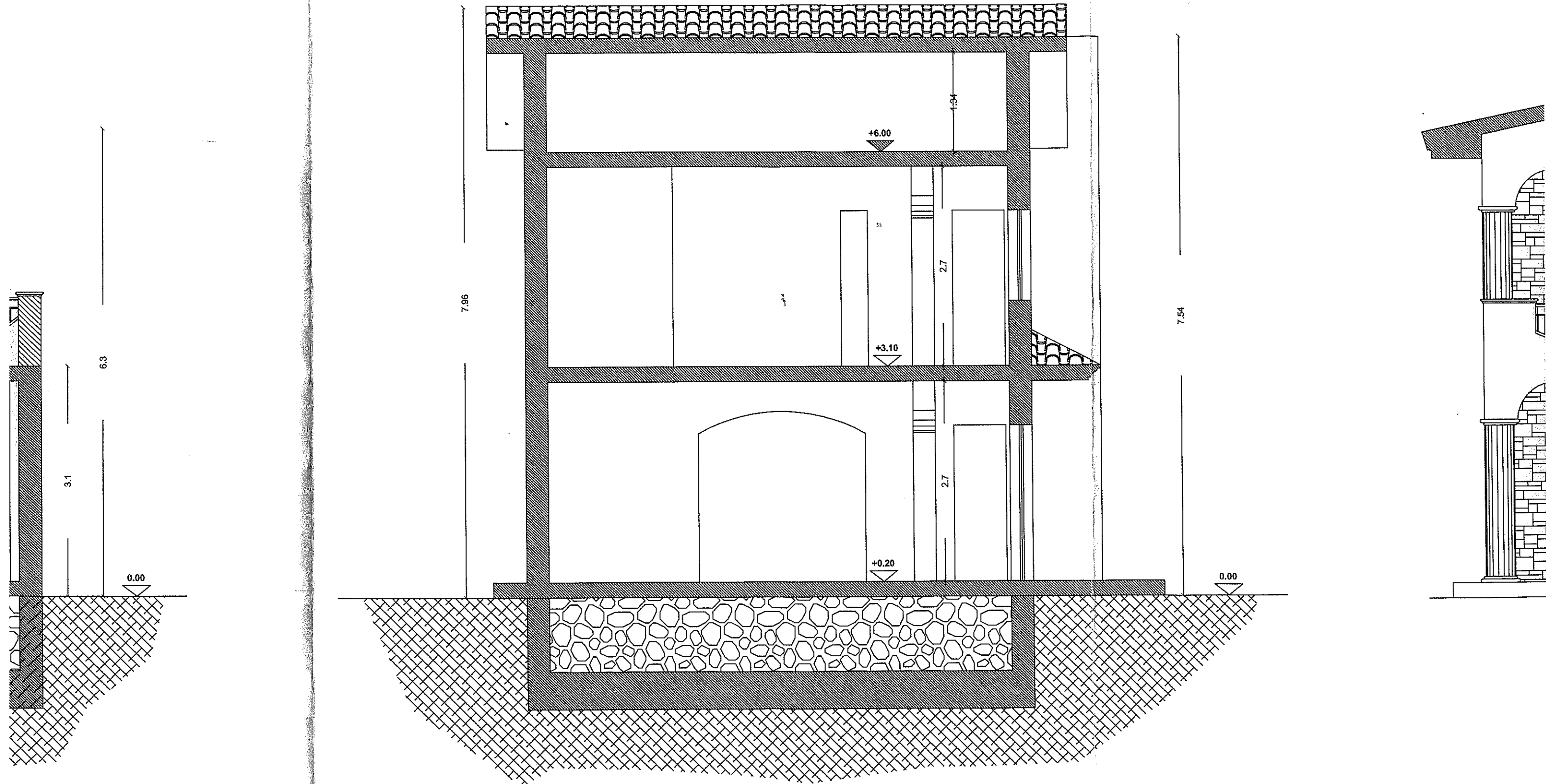
PIANTA COPERTURA



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



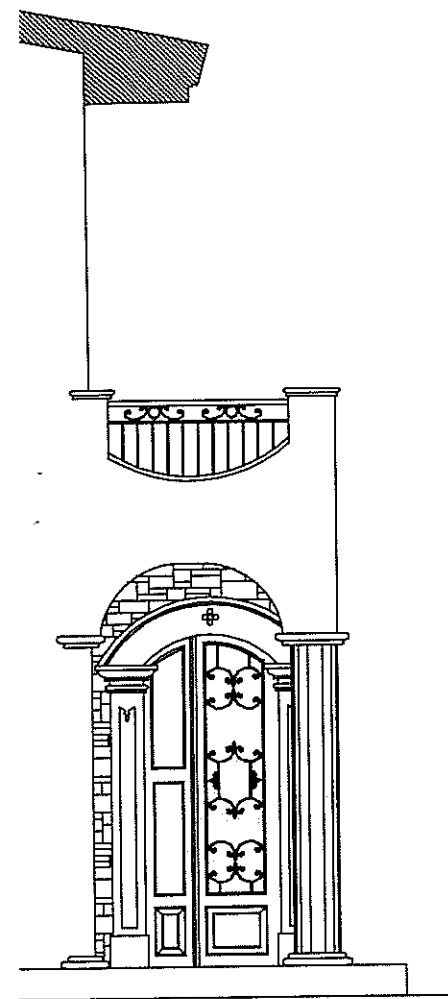
PROSPETTO PRINCIPALE



7.54

0.00

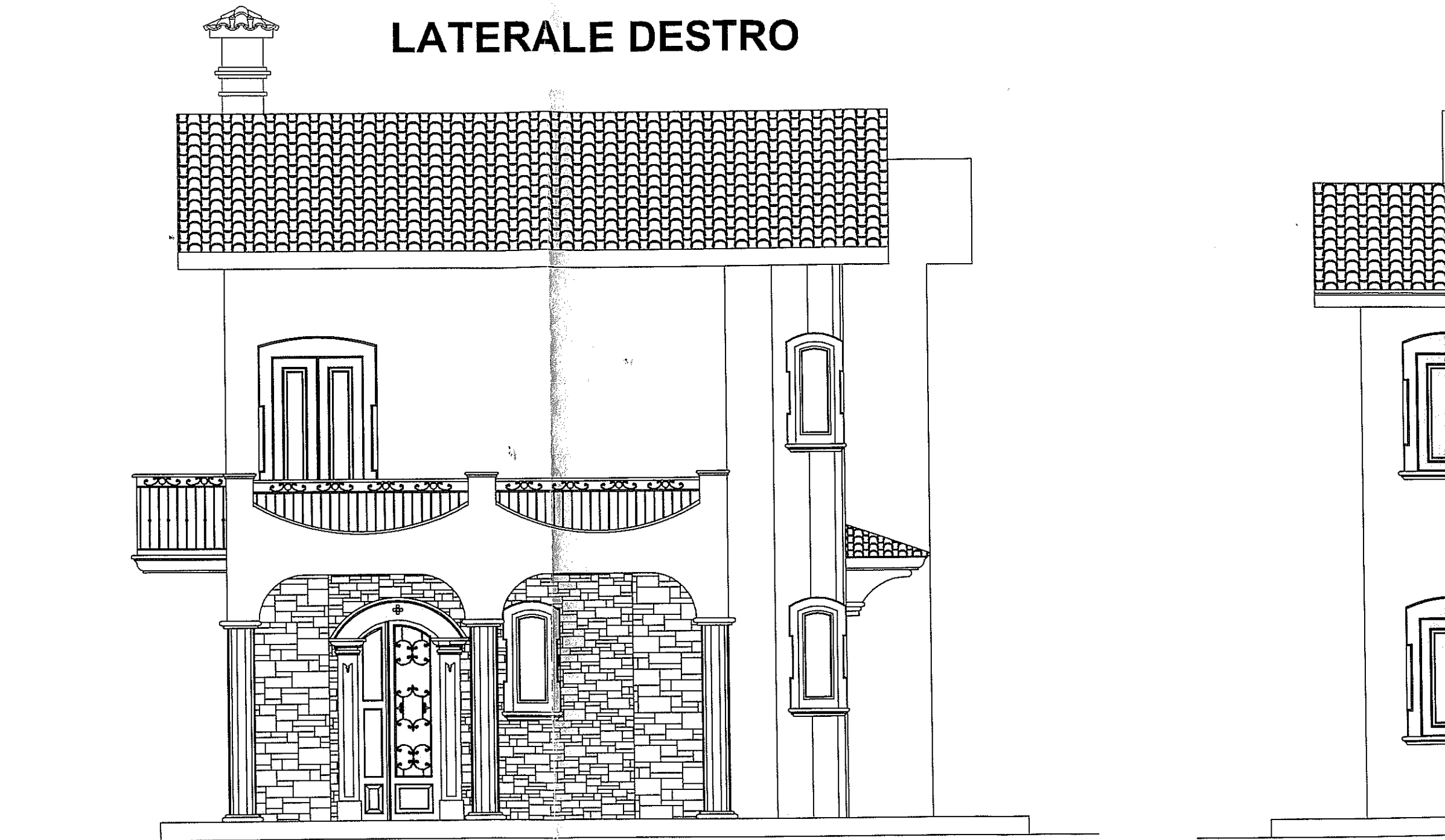
PRINCIPALE



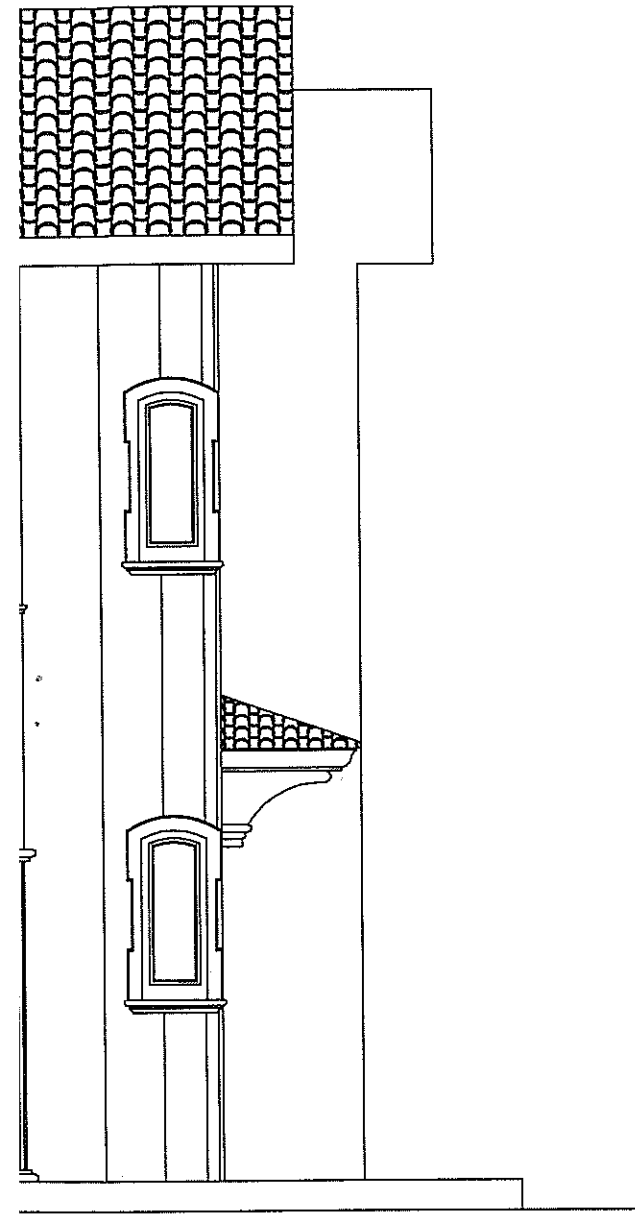
PROSPETTO POSTERIORE



LATERALE DESTRO



FRONTO



LATERALE SINISTRO



COPIA 231
Bell 834

REPERTORIO N. 95021 — RACCOLTA N. 28923 —

VENDITA — REPUBBLICA ITALIANA —

Il ventinove gennaio duemilasette nel mio studio in
Scalea (CS) alle ore dodici e minuti quindici. —

— -29 gennaio 2007- ore 12,15- —

Innanzi a me, VINCENZO TITOMANLIO, Notaio di Scalea,
con studio alla via M.Bianchi n.16, iscritto nel
Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, —

VI SONO: —

1) PIGNATARO MICHELE ANGELO, nato a Santa Maria del
cedro (CS) il 28 settembre 1944, domiciliato in
Santa Maria del Cedro (CS), alla Corso Del Tirreno
283, C.F.: PGN MHL 44P28 C717 N, che dichiara di
essere coniugato in regime di comunione legale dei
beni —

2) DURANTE MARIA, nata a Santa Maria del Cedro (CS)
il 6 novembre 1950, domiciliata in Santa Maria del
Cedro (CS), alla Corso del Tirreno 283, C.F.: DRN MRA
50S46 C717 P, che dichiara di essere coniugata in
regime di comunione legale dei beni —

3) CIRASUOLO ANNUNZIATA, nata a Praia a Mare (CS) il
15 gennaio 1980, domiciliata in Tortora (CS), alla
Via Giuseppe Tortora 4, C.F.: CRS NNZ 80A55 G975 V,
che dichiara di essere coniugata in regime di co-

REGISTRATO
a Belvedere M.mo
il 20/2/2007
al N. 420
Serie AT
con L. 1836,00

TRASCRITTO
a Cosenza
21-2-2007
al N. 7137
e al N. 508F
E 30,00



Foglio n.ro 1 richiesta n.ro 834

Il Capo dell'Archivio

Gambrelli



munione legale dei beni _____

4)RUSSO GIUSEPPE, nato a Maratea (PZ) il 2 agosto 1978, domiciliato in Tortora (CS), alla Via G.Tortora 4, C.F.:RSS GPP 78M02 E919 B, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni _____

Della loro identità personale Io Notaio sono certo.

Gli stessi mi hanno chiesto di ricevere quest'atto col quale convengono quanto segue: _____

1)PIGNATARO MICHELE ANGELO e DURANTE MARIA _____

ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intera piena proprietà, Vendono, con ogni garanzia, a corpo e non a misura, ai coniugi CIRASUOLO ANNUNZIATA e RUSSO GIUSEPPE che comprano in regime di comunione legale dei beni, il seguente bene immobile _____

in Tortora alla località San Brancato, _____

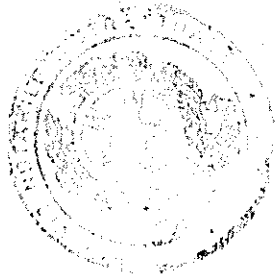
-fabbricato unifamiliare con terreno circostante detto Tipo B, composto da una zona giorno al piano terra e da una zona notte al primo piano in corso di costruzione, confinante con Pezzullo Mario, con strada di lottizzazione _____

Le parti dichiarano che il bene predetto è riportato in catasto con i seguenti dati: foglio 40, parti-



Foglio n.ro 2 richiesta n.ro 836

Il Capo dell'Archivio
Giuseppe...



cella 896, località San Brancato, piano T-1, Categ.

C

2) Il bene predetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, e come è pervenuto alla parte alienante, con ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti nascenti dallo stato dei luoghi e con tutti i diritti a qualsiasi titolo acquistati dalla parte alienante e dai suoi danti causa, nonché con le proporzionali quote condominiali sui viali di accesso al complesso, sugli impianti di illuminazione esterna, sulle reti fognanti ed idriche, e su quanto altro necessario all'uso del cespite trasferito.

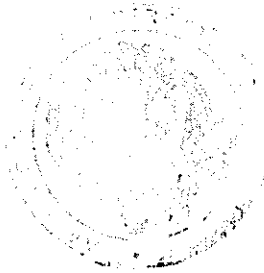
La parte acquirente dichiara di conoscere la convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Tortora il 2.7.1993 - rogata da me Notaio - rep. n. 60651/20949 - reg. ta a Blvedere M.mo il 6.7.1993 al N.510 - trascritta a cosenza il 29.7.1993 ai nn. 17688/5060 e dichiara di accettarla in tutto il suo contenuto per i diritti e gli obblighi che possano riguardarla.

3) parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero).

Foglio n.º 3 richiesta n.º 834

Il Capo dell'Archivio

Girolamo



I contraenti, consapevoli delle sanzioni penali cui vanno incontro previste dall'art.76 del D.L. 28/12/2000 N.445, ai sensi degli articoli 46 e 47 del predetto D.L. nonché ai sensi del D.L. 4/7/2006 N.223 come convertito con legge 4.8.2006 n.248

,DICHIARANO:

-che il corrispettivo della vendita è stato pagato per euro 35.000,00 mediante quattro assegni postali N.5096673347 -12 di euro 10.000,00 , N. 5096673362 -01 di euro 10.000,00 ,N.5096673370 -09 di euro 5.000,00 ,N. 5096673370 -09 di euro 10,000,00 delle Poste Italiane Filiale di Cosenza all'ordine della parte venditrice Pignataro Michele Aneglo per volontà delle parti emessi il 5.7.2006 non trasferibili-

per euro 14.000,00 mediante due assegni postali N.5096673388-01 di euro 7.000,00, N.5096673396-09 di euro 7.000,00 delle Poste Italiane filiale di Cosenza all'ordine di Pignataro Michele per volontà delle parti emessi il 30.10.2006 non trasferibili- per euro 1000,00 in contanti in data odierna -

-di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

La parte alienante rilascia quietanza dell'intero prezzo rinunciando all'ipoteca legale.

Foglio n.ro 4 richiesta n.ro 834

Il Capo dell'Archivio

Luigi Pella



4)La parte acquirente è immessa nel possesso del bene acquistato che dichiara di trovare di suo pieno gradimento anche per quanto riguarda le parti ed i servizi comuni e condominiali senza alcuna riserva:

da oggi ne riscuoterà le rendite e ne sopporterà gli oneri relativi, specie eventuali oneri condominiali.

5)La parte alienante garantisce la legittima proprietà del bene venduto e la libertà dello stesso da qualsiasi peso e diritti di terzi in genere e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria a favore del

Banco di Napoli del 23.4.1994 nn.10180/906.Relativamente a detta iscrizione la parte alienante dichiara che la pretesa creditoria garantita dall'iscrizione medesima è oggetto di contestazione, e,

pertanto, il relativo giudizio è in corso, comunque

la parte alienante si obbliga a curare a sue spese

la cancellazione nei tempi tecnici necessari e dopo

la conclusione del giudizio.Nell'ipotesi in cui per

avventura la parte acquirente dovesse subire l'e-

vizione del bene acquistato da parte del Banco di

Napoli, la parte alienante si obbliga(per sè suoi

successori ed aventi causa a qualsiasi titolo)a

restituire all'acquirente il prezzo riscosso, più

gli interessi convenzionali del 10% all'anno oltre

ATTUALE



Foglio n.ro 5 richiesta n.ro 834

Il Capo dell'Archivio

Giulio Feltri



le spese documentate sostenute dalla parte acquirente stessa per rifinire l'immobile acquistato.

La parte alienante dichiara inoltre che ha provveduto a pagare alla curatela del fallimento della Società Nuova Edil Praia S.a.s. di Gigino Filice e C. -sua dante causa - quanto da essa richiesto, come risulta dall'assegno circolare di Euro 18.075,99, emesso il 24.7.2006 dalla B.C.C. Alto Tirreno Verbicaro Filiale di Scalea, all'ordine del fallimento predetto.

Al riguardo la parte alienante precisa che la curatela non ha esperito alcuna azione revocatoria per cui non risulta alcuna trascrizione a suo favore ed a carico della parte alienante stessa avente ad oggetto l'immobile oggi trasferito. Anche in questo caso, comunque, la parte alienante esonera da qualsiasi molestia, pagamento o responsabilità la parte acquirente.

6) Relativamente alla provenienza la parte alienante dichiara e garantisce che il bene oggetto del presente è ad essa pervenuto per acquisto fattone con atto autentificato da me Notaio il 6.11.1997 - rep. N.69874/23643 - reg.to a Belvedere M.mo il 21.11.1997 al N.1375 - trascritto a Cosenza il 26.11.1997 ai nn.24628/19976: atto ben noto alla

Maria Saveria
Maria Saveria

Crisuolo Annunziata
Annunziata

[Signature]

Foglio n.ro 6 richiesta n.ro 834

Il Capo dell'Archivio

Giuseppe Rella



parte acquirente che dichiara di accettare in tutto il suo contenuto. La parte alienante dichiara e garantisce, altresì, che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia N.60002 del 2.9.1993 prorogata di 24 mesi con provvedimento del Sindaco di Tortora del 5.9.1996 Prot.N.8072.

7) Ai fini tributari le parti mi dichiarano di non essere parenti.

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

le parti dichiarano che il trasferimento ha per oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2/8/1969 (G.U. n.218 del 27/8/1969);

la parte acquirente dichiara che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza;

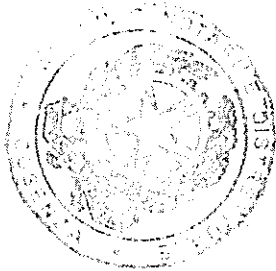
di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio

Foglio n.ro 7 richiesta n.ro 834

Il Capo dell'Archivio

Giuseppe Bellini



nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa acquirente o dal coniuge con le agevolazioni tutte richiamate all'art.3 comma 131 della Legge 549/95;

-le parti chiedono quindi le agevolazioni fiscali previste, in materia di imposta di registro e IVA dalla nota II bis all'art.1 della tariffa parte I allegata al T.U. sull'imposta di registro approvata con D.P.R. 26/4/1986 N.131-

8)Le spese e diritti di quest'atto sono a carico della parte acquirente.

Io Notaio ho letto alle parti che lo hanno approvato, quest'atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fogli per pagine otto circa.

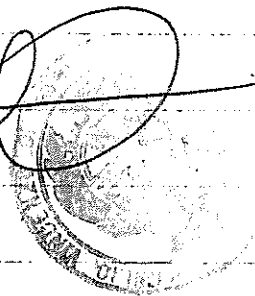
Chiuso e sottoscritto alle ore tredici (13,00) circa.

Antonio Michele Puglisi
Maria Santoro

Lizavola Annunziata

Giuseppe Russo

[Signature]





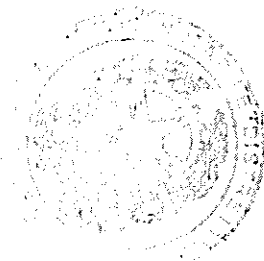
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
 ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

La presente fotocopia composta da n° 8 facciate è conforme all'originale. Si rilascia
 in carta 50x70 per uso FISCALE a richiesta del sig.
MONTORO VINCENZO residente in Fiumefreddo Bruzio
 Cosenza, li 25-5-88

Il Capo dell'Archivio
Giulio Delbo

SPECIFICA:

Richiesta € 100
 Ricerca € 100
 Scritturazione € 160
 Urgenza €
 Onorario di copia € 100
 Marche da bollo €
 TOTALE € 360



Diconsi euro TRONTO 501/00

Bolletta n° 834

Del 21-5-88

Il Capo dell'Archivio
Giulio Delbo



FOTO PROSPETTO OVEST

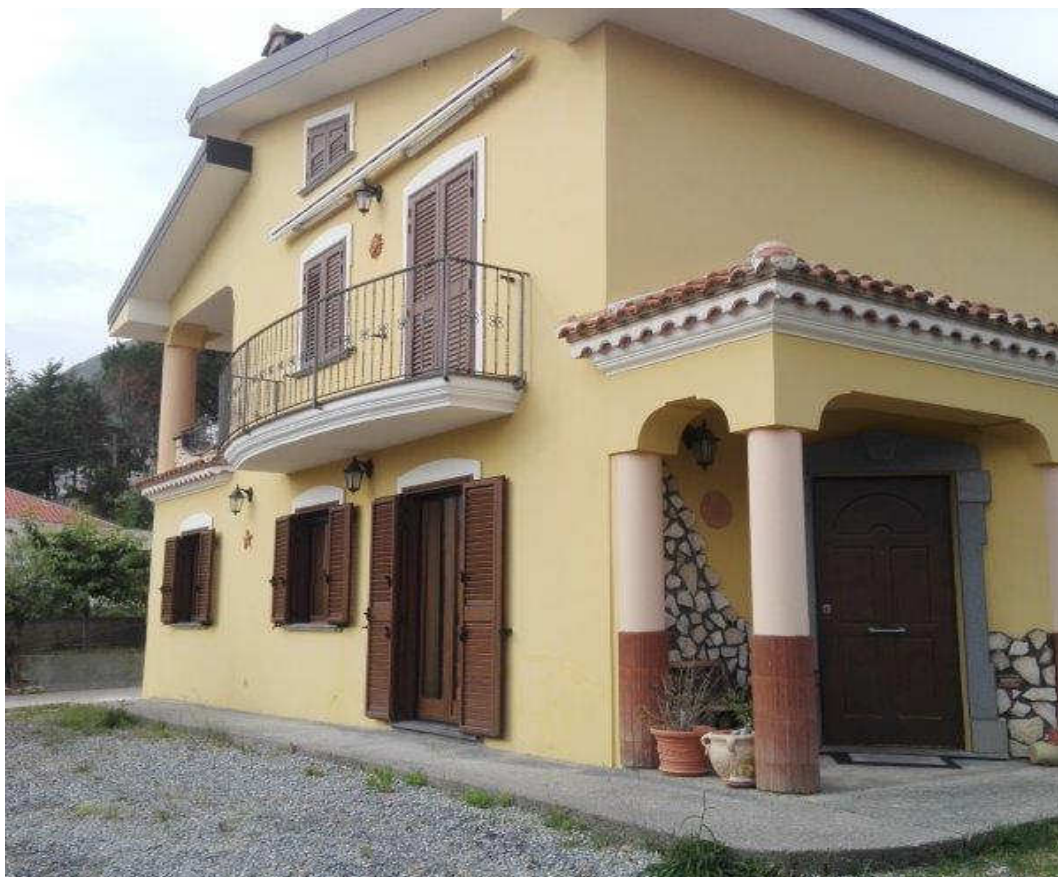


FOTO PROSPETTO SUD

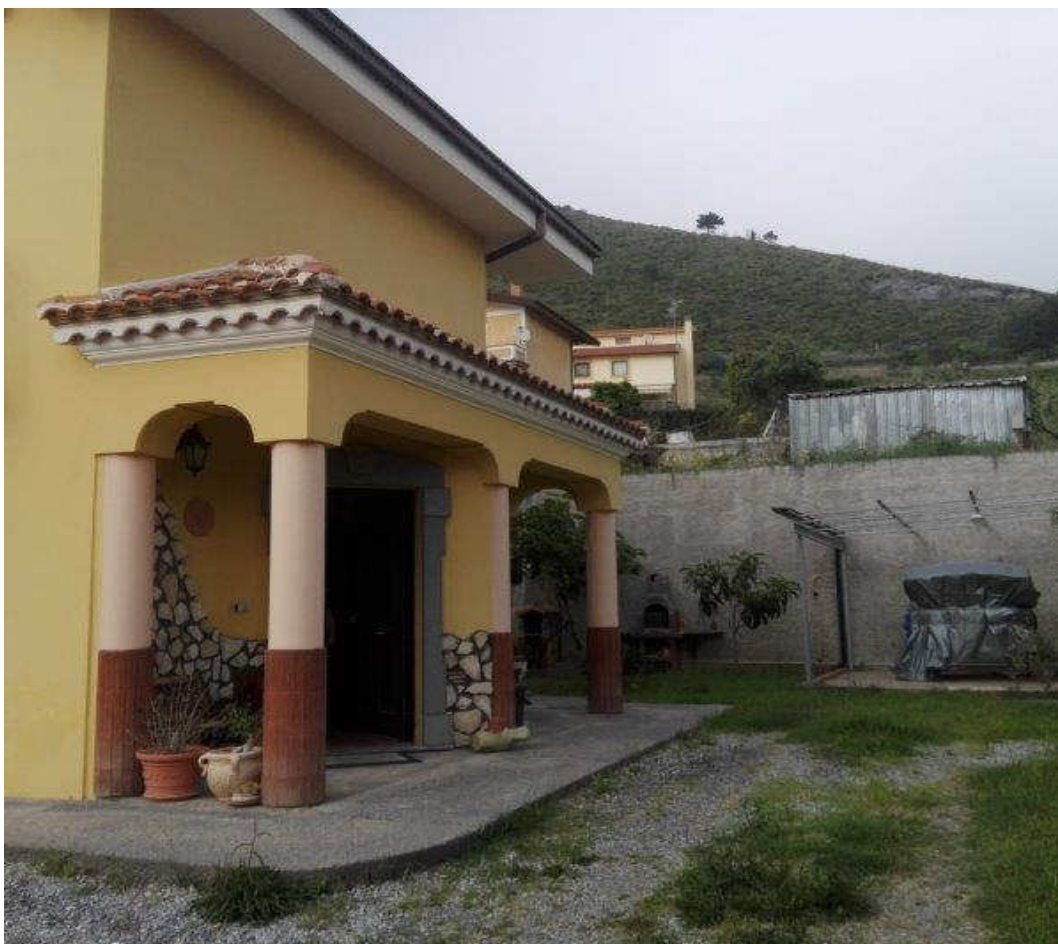


FOTO PROSPETTO OVEST



FOTO PROSPETTO EST



FOTO SALOTTO



FOTO STANZA LETTO SINGOLA



FOTO STANZA LETTO SINGOLA



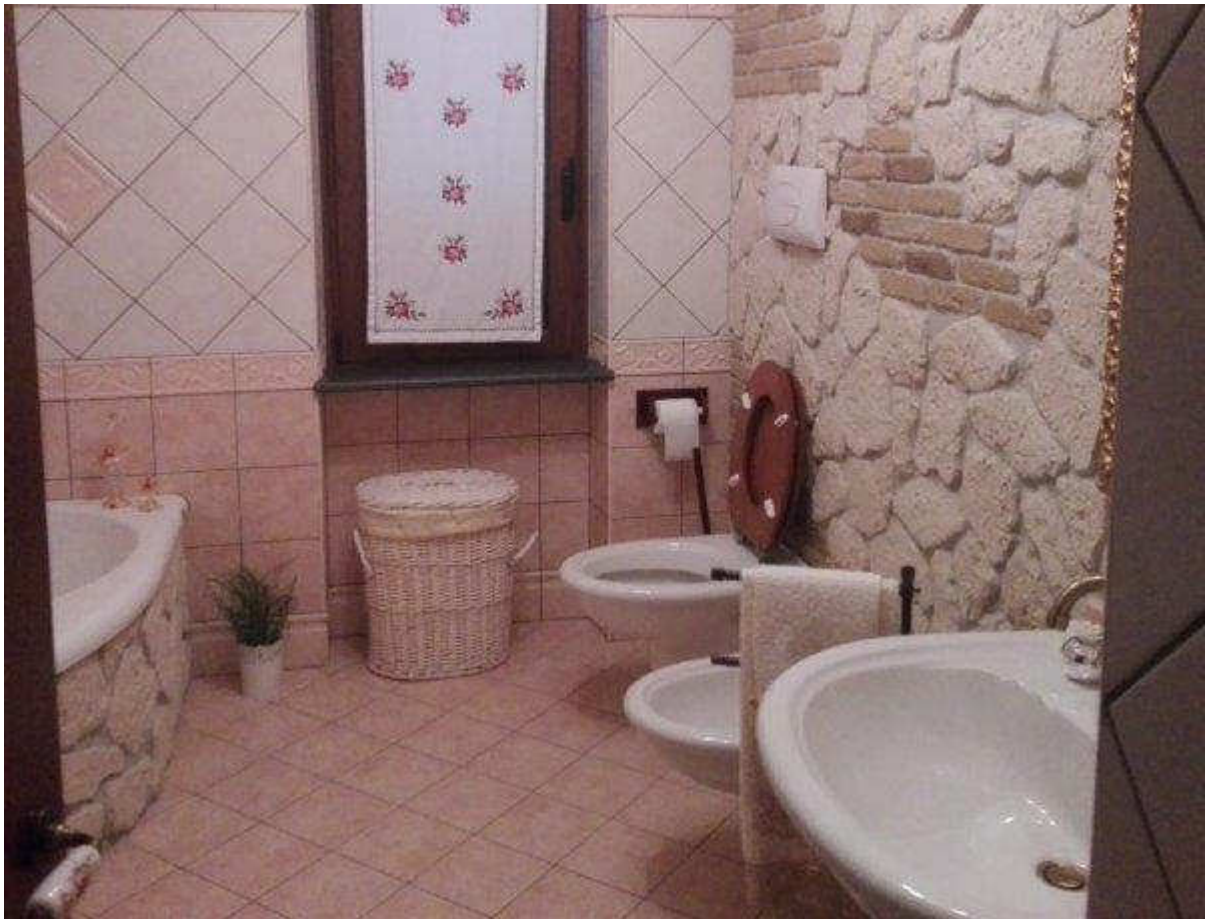
FOTO STANZA LETTO MATRIMONIALE



BAGNO PIANO TERRA



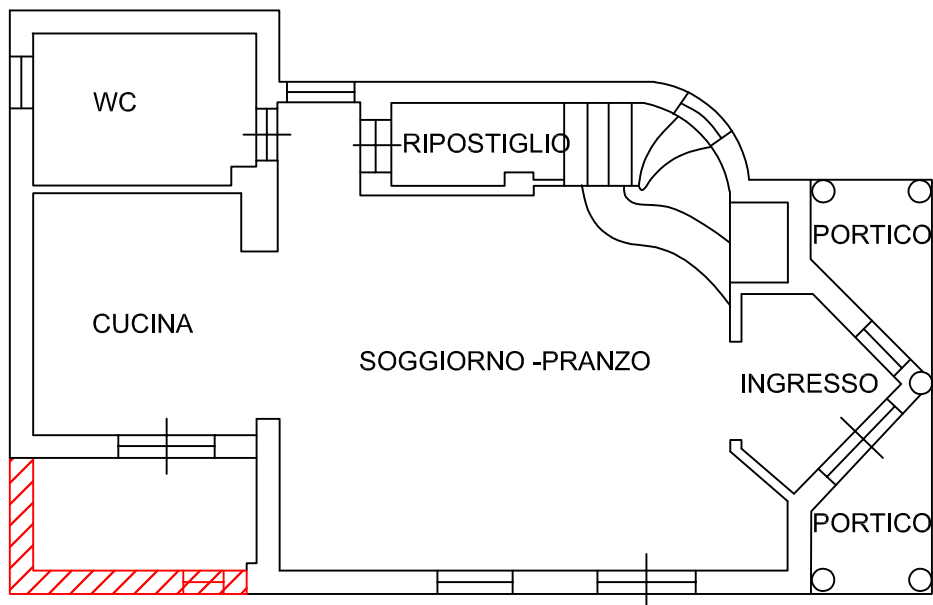
BAGNO PIANO PRIMO



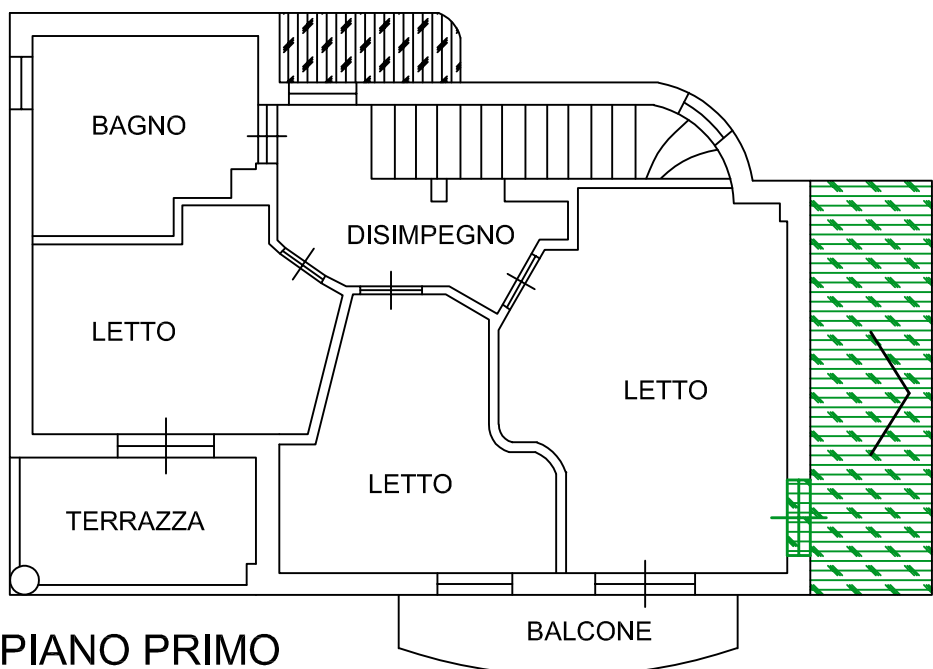
CORPO DI FABBRICA ABUSIVO



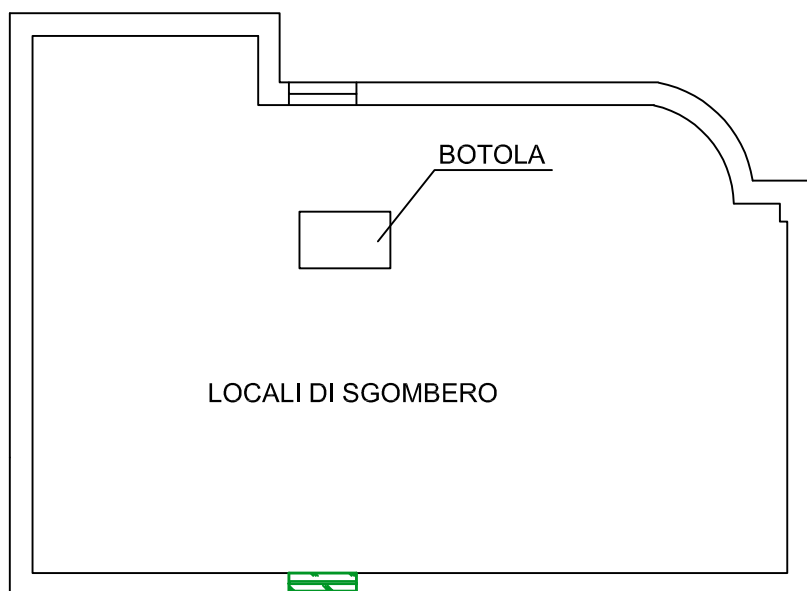
RAFFRONTO (STATO DI FATTO/PROGETTO AUTORIZZATO)



PIANO TERRA





PIANO PRIMO

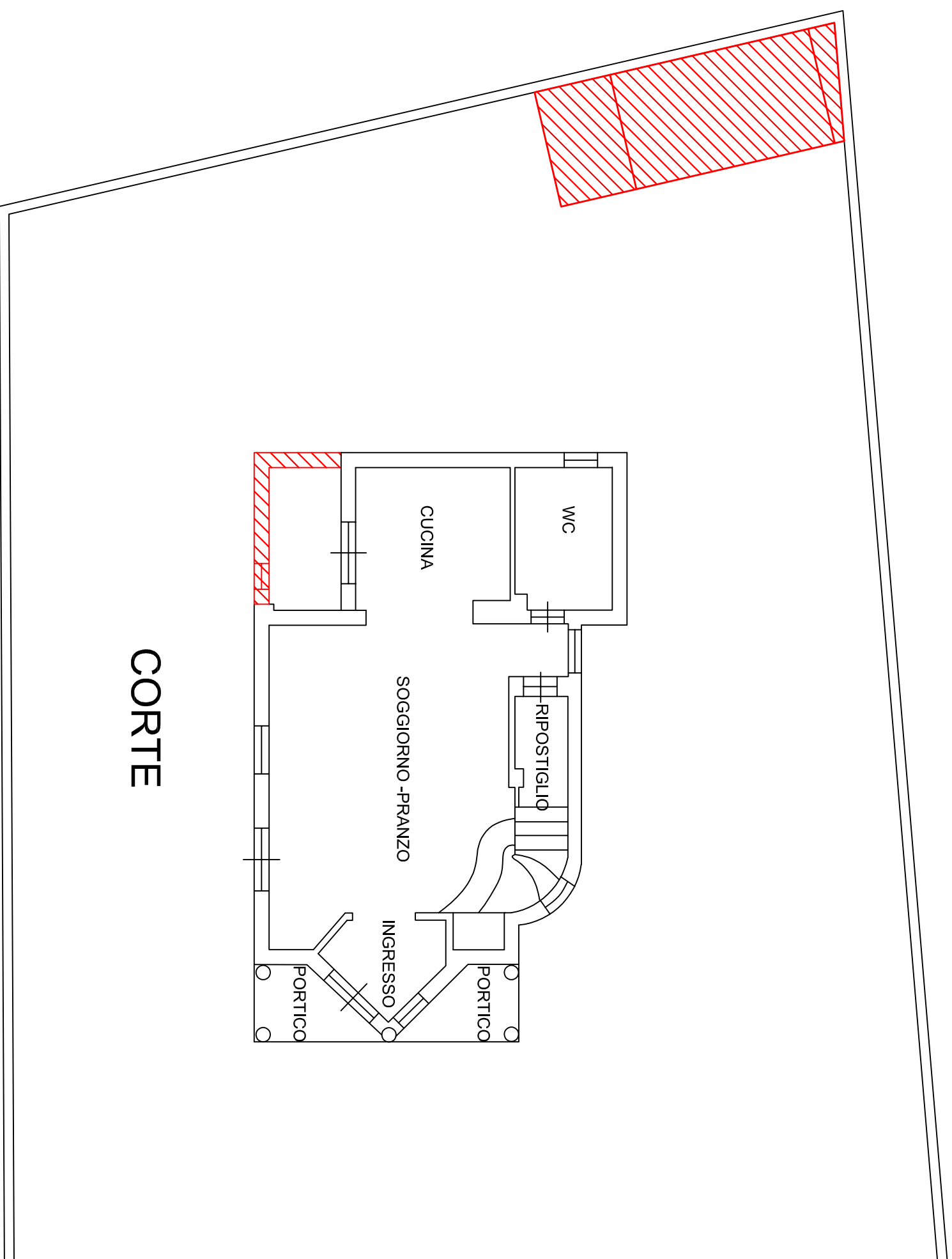


SOTTOTETTO

LEGENDA

-  ABUSI EDILIZI SANABILI
-  ABUSI EDILIZI NON SANABILI





CORTE

PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA PIANO TERRA

LEGENDA



ABUSI EDILIZI SANABILI



ABUSI EDILIZI NON SANABILI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: TORTORA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA GIOVANNI XXIII, VIA MARCONI, VIA A. DE GASPERI, VIA CILEA VIA FALCONARA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,4	5,7	L

