

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDIMENTO N.70/2017

UBI BANCA SPA / 

GIUDICE: ILL.MO DOTT. FEDERICA LAINO

C.T.U.: ING. VINICIO LONGO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 07/06/2023

Il CTU
Ing. Vinicio Longo

1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 26 del mese di novembre dell'anno 2021 negli Uffici del Tribunale di Paola, il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico firmando la dichiarazione di accettazione in data 29 del mese di novembre dell'anno 2021.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai 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 allegghi 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 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 al 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 l'ademolizione 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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato n° 1 accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 06.09.2022 alle ore 9.30. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode Dott.ssa Maria Francesca Caselli, del signor ~~XXXXXXXXXX~~ e l'esecutato si rimanda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo

3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

Risposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Antonio Trotta in data 21.07.2017, attestante che nel ventennio in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn.16103/2414 del 20/06/2003, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 18/06/2003 n.rep.47919 Notaio Lomonaco Giovanni) **cancellata con comunicazione n. 639 del 07/03/2008 eseguita in data 07/03/2008.**
- Iscrizione nn. 24133/4336 del 31/08/2004 , ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 23/08/2004 n.6090/34 di rep. E.T.R. S.p.a.), a favore di E.T.R. S.p.a. sede Cosenza c.f:12158250154 , a carico di Calabrò Carmelo, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 4.321,93 e per la somma complessiva pari ad Euro 8.643,86, gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4.
- Iscrizione nn.43981/10290 del 18/12/2007, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 17/12/2007 n.rep.53415/20188 Notaio Lomonaco Giovanni) a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza c.f: 13336590156, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ , iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 120.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 180.000,00, scadenza anni 15, gravante sulla quota

intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4.

Formalità rettificata con :

Iscrizione nn.44781/10433 del 21/12/2007, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 17/12/2007 n.rep.53415 Notaio Lomonaco Giovanni) a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza c.f: 13336590156 , a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 120.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 180.000,00, scadenza anni 15, gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4. **Formalita' rettificata in quanto la Signora [REDACTED] è terzo datore di ipoteca anzichè debitore ipotecario.**

- Iscrizione nn.9467/1514 del 07/04/2009, ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 02/04/2009 n.2255/34 di rep. Equitalia E.T.R. S.p.a.), a favore di Equitalia E.T.R. S.p.a. sede Cosenza c.f:12158250154, a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 69.670,62 e per la somma complessiva pari ad Euro 139.341,42, gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4.
- Iscrizione nn.17389/1388 del 22/07/2014, ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 17/07/2014 n.1217/3414 Equitalia Sud S.p.a), **cancellata con annotazione n. 25281/2679 del 03/11/2014.**

- Iscrizione nn.25141/2185 del 31/10/2014, ipoteca legale – a norma art.77 del 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 17/07/2014 n.1217/3414 Equitalia Sud S.p.a.), a favore di Equitalia Sud S.p.a sede Roma c.f: 11210661002 / a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 28.024,59 e per la somma complessiva pari ad Euro 56.049,18 gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4, nonche' beni omissis.
- Trascrizione nn.17103/14203 del 16/06/2017, pignoramento (atto giudiziario del 05/06/2017 n.627/2017 emesso dal Tribunale di Paola) , a favore di Unione di Banche Italiane Societa' per Azioni, sede Bergamo c.f: 03053920165 , contro [REDACTED] gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole distinto nel NCEU fg.42 mappale 27 sub.3 graffato al mappale 27 sub. 4.
- Iscrizione nn.43981/10290 del 18/12/2007, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 17/12/2007 n.rep.53415/20188 Notaio Lomonaco Giovanni) a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza c.f: 13336590156, a carico di [REDACTED] , iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 120.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 180.000,00, scadenza anni 15, gravante sulla quota

intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4.

Formalità rettificata con :

Iscrizione nn.44781/10433 del 21/12/2007, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 17/12/2007 n.rep.53415 Notaio Lomonaco Giovanni) a favore di Banca Carime Spa sede Cosenza c.f: 13336590156 , a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 120.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 180.000,00, scadenza anni 15, gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffato al mappale 27 sub. 4. **Formalita' rettificata in quanto la Signora [REDACTED] terzo datore di ipoteca anzichè debitore ipotecario.**

- Iscrizione nn.9467/1514 del 07/04/2009, ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 02/04/2009 n.2255/34 di rep. Equitalia E.T.R. S.p.a.), a favore di Equitalia E.T.R. S.p.a. sede Cosenza c.f:12158250154, a carico di Calabrò Carmelo, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 69.670,62 e per la somma complessiva pari ad Euro 139.341,42, gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffiato al mappale 27 sub. 4.
- Iscrizione nn.17389/1388 del 22/07/2014, ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 17/07/2014 n.1217/3414 Equitalia Sud S.p.a), **cancellata con annotazione n. 25281/2679 del 03/11/2014.**
- Iscrizione nn.25141/2185 del 31/10/2014, ipoteca legale – a norma art.77 dpr 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 17/07/2014 n.1217/3414 Equitalia Sud S.p.a.), a favore di Equitalia Sud S.p.a sede Roma c.f: 11210661002 a carico di Calabrò Carmelo, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 28.024,59 e per la somma complessiva pari ad Euro 56.049,18 gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole , distinto nel NCEU al Fg 42 mappale 27 sub. 3 graffiato al mappale 27 sub. 4, nonche' beni omissis.
- Trascrizione nn.17103/14203 del 16/06/2017, pignoramento (atto giudiziario del 05/06/2017 n.627/2017 emesso dal Tribunale di Paola) , a favore di Unione di Banche Italiane Societa' per Azioni, sede Bergamo c.f: 03053920165 , contro [REDACTED] gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Praia a Mare, Località Vingiole distinto nel NCEU fg.42 mappale 27 sub.3 graffiato al mappale 27 sub. 4.



Risposta al quesito (A.2)

Si acquisisce atto di Assegnazione Rep.: 69617 del 21.10.2002 Si rimanda all' Allegato n°2 – Atto di proprietà.

Risposta al quesito (A.3)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento è intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 e nel predetto atto di cui alla Risposta al quesito A.2, è coniugato in regime di comunione legale dei Beni Con [REDACTED]. Da Ricerca sul registro imprese (Portale Telemaco), l'intestatario del bene oggetto di stima non è una persona giuridica, si rimanda all' Allegato n°4 – Nota Registro Imprese

[Risposta al quesito \(A.4\)](#)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva dal Notaio Dott. Antonio Trotta in data 21.07.2017.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni[Risposta al quesito \(B.1\)](#)

- In data 06.09.2022 alle ore 09.30 è stato effettuato l'accesso con successivo sopralluogo all'immobile oggetto di stima rilevando che trattasi di un villino monofamiliare composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e lastrico solare oltre corte esclusiva.

- L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si trova nel comune di Praia a Mare in Via Vinciolo snc

- Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
residenziale	F42 P27 S3	si	0-1	1	240	240
terrazzi e logge fino a 25 mq	F42 P27 S3	no	0-1	0,35	25	8,75
terrazzi e logge oltre 25 mq	F42 P27 S3	no	0-1	0,1	21,85	2,185
corti e cortili fino a 25 mq	F42 P27 S3	no	0-1	0,1	25	2,5
corti e cortili oltre 25 mq	F42 P27 S3	no	0-1	0,02	925	18,5
cantine, soffitte non collegate	F42 P27 S3	no	s1	0,2	37,4	7,48
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						279

SUPERFICIE UTILE F.4 P.LLA 1332 SUB. 1		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	210

- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.42 P.LLA 27 SUB 3 (Sub 4 graffato)	Villino	Civile abitazione	A/7

- Riferimenti Catastali NCEU:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
42	27	3 (sub 4 graffato)	A/7	1	10	1.213,67

- Confini:

Strada di lottizzazione, Proprietà Matteo Anna o suoi aventi causa, Proprietà Cerbino Maria Teresa o suoi aventi causa, proprietà Cerbino Francesco e Rita o suoi aventi causa come risulta dall' **Allegato n° 2 – Atto di proprietà**

- Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'immobile oggetto di stima e pignoramento è un villino monofamiliare composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo (lastrico solare), oltre corte esclusiva, collegati tramite scala interna la cui distribuzione funzionale è la seguente: cantina al piano seminterrato; soggiorno, zona pranzo, cucina, camera da letto, doppio ripostiglio, doppio servizio, portico e corte esclusiva al piano terra; tre camere da letto, disimpegno, studio, servizio, balcone, doppio terrazzo, veranda e corridoio al piano primo e lastrico solare al piano secondo. Si rimanda all' **Allegato n° 5 – Rilievi**
- L'immobile oggetto di stima ha come pertinenza la cantina al piano seminterrato, comunicante con il piano terra tramite apertura porta-finestra e lastrico solare.

Risposta al quesito (B.2)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non presenta accessori. Si allega planimetria dello stato dei luoghi **Allegato n° 5 – Rilievi** e relativa documentazione fotografica **Allegato n° 6 – Documentazione fotografica**

Risposta al quesito (B.3)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni

Risposta al quesito (B.1).

Si allega Estratto di Mappa, Visure storiche e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico. **Allegato n° 3 – catasto**. Dal confronto dai dati presenti in catasto e i dati catastali risultanti dal titolo di provenienza emergono le seguenti differenze:

Al subalterno 3 è stato graffato il subalterno 4, la categoria catastale è variata da A3 ad A7, la Classe catastale è variata da 3 ad 1 e la rendita catastale è variata da 877,98 Euro a 1.213,67 Euro.

Risposta al quesito (B.2).

In data 09/12/2021 è stata inviata pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a protocollo.praia@asmepec.it; urbanistica.praiamare@asmepec.it, senza esito positivo. In data 08/02/2022, il sottoscritto CTU ha inviato una seconda richiesta (sollecito) di accesso e ritiro copia atti urbanistici a protocollo.praia@asmepec.it; urbanistica.praiamare@asmepec.it senza esito positivo.

In data 23/08/2022 il sottoscritto CTU si reca fisicamente al Comune di Praia a Mare chiedendo urgentemente il rilascio della documentazione urbanistica come da richiesta allegata alle precedenti pec inviate. In data 23/08/2022, il sottoscritto CTU ottiene la seguente documentazione urbanistica, nella fattispecie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 19/09/2001 e relativi elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni);
- Porzione del PSC con evidenza della zona in cui insiste il fabbricato oggetto di CTU;
- Certificazione dell'ASS. Agricoltura Foreste Caccia e Pesca – Ispettorato ripartimentale delle Foreste (COSENZA) in cui si attestava che la zona in cui ricadeva l'immobile oggetto di CTU non era, a suo tempo, sottoposta a vincoli di cui al R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267
- Domanda di Condonio Edilizio del 10/12/2004 prot. 14273 ai sensi della ai sensi della L. 326/2003 (in itinere) per la realizzazione di un locale adibito a civile abitazione, realizzato in muratura ordinaria, in aderenza ad un fabbricato esistente.

Il sottoscritto CTU, in data 23/08/2022, richiede altresì l'attestazione dei vincoli ai quali è soggetta la zona oggetto di CTU e la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e pignoramento, come precedentemente richiesto nelle pec inviate. Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico, riferisce verbalmente che tali attestazioni saranno inoltrate al sottoscritto CTU via pec nei giorni a seguire tra il 24/08/2022 ed il 26/08/2022.

Successivamente in data 29/05/2023, il sottoscritto CTU provvede ad inviare ulteriore pec a protocollo.praia@asmepec.it, urbanistica.praiamare@asmepec.it in cui sottopone nuovamente la richiesta di attestazione dei vincoli a cui è soggetto l'immobile oggetto di perizia e la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica della zona afferente all'immobile oggetto di perizia, allegando, fra l'altro, la comunicazione del 30/03/2023 a firma della Dott.ssa Teresa Ilenia Sigillò, che la cancelleria delle Esec. Imm. del Tribunale di Paola (CS) ha inviato al mezzo pec all'Ufficio Tecnico Comunale di Praia a Mare.

In data 06/06/2023 con il Protocollo N. 0017477, l'Ufficio Tecnico Comunale di Praia a Mare, invia a mezzo pec al sottoscritto CTU la **Certificazione di Destinazione Urbanistica per la P.IIa n. 27 del Foglio n. 42, in cui viene altresì espressa l'attestazione, che l'immobile, oggetto di procedura, ricade nella perimetrazione delle zone di vincolo e di rispetto – Vincolo Geologico.** Tale Certificazione e contestuale attestazione dei vincoli, è stata allegata alla documentazione urbanistica. Si rimanda all' **Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica**, dove è possibile visionare, fra le altre cose, anche la predetta Certificazione e Attestazione.

Benché l'immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la concessione edilizia in sanatoria (pratica edilizia n° 26/01 del 19/09/2001) e per esso sia itinere la pratica di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273 ai sensi della L. 326/2003 *per la realizzazione di un locale adibito a civile abitazione, realizzato in muratura ordinaria, in aderenza ad un fabbricato esistente* (Si rimanda all'Allegato n°5 – Rilievi dove viene evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273), dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con la pratica edilizia n° 26/01 del 19/09/2001 e lo stato dei luoghi, sono emerse i seguenti abusi edilizi (difformità):

1. Chiusura veranda posta al piano primo lato sud mediante infissi in alluminio, difformità n.1;
2. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al primo piano lato sud, difformità n.2;
3. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al piano terra, difformità n.3 lato sud;
4. Demolizione di n. 2 muretti in muratura ordinaria il primo relativa alla veranda, il secondo relativo al terrazzo retrostante, difformità n.4.

Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità.

Dal punto di vista della rappresentazione catastale (planimetria depositata in catasto con protocollo 000387262 del 13/11/2002), essa è diversa dall'attuale stato di fatto: nella rappresentazione catastale depositata in catasto non è rappresentata la porzione di fabbricato in aderenza al fabbricato principale, né le difformità sopra elencate.

Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta con effetti personali e mobilia, e allo stato attuale risulta occupato.

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (Allegato n° 9 – Agenzia Entrate) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti 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. In base alla Nota dell'Agenzia Delle Entrate di Paola del 14.07.2021 come da Allegato n° 9 – Agenzia Entrate viene comunicato al sottoscritto CTU che *“In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati.”*

Risposta al quesito (C.3)

Si determina il valore locativo del bene sulla base dell'Allegato n° 13 – Parametri OMI

Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona B1)
F.42 P.IIa 27 Sub 3 (graffato sub 4)	5,55	279	1.548,45

Si precisa che la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e pignoramento è R1 (extra urbana, zona rurale) e per essa non sono espressi i parametri di locazione. Il parametro medio valore di locazione è stato desunto considerando la Zona B1 Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V. LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA. Considerando che l'immobile in oggetto si trova in zona extra urbana, si può ipotizzare che il valore del canone di locazione (€/ mese) è inferiore del 20% rispetto al valore desunto considerando la zona B1 Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V. LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA. Decurtando tale 20%, il valore di locazione (€/ mese) è pari a: 1.240,53 €/ mese

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

[Risposta al quesito \(D.1\)](#)

Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

[Risposta al quesito \(D.2\)](#)

Relativamente al fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima e pignoramento, si allega quanto trasmesso dall'amministratore condominiale. **Allegato n° 10 – Condominio**

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

[Risposta al quesito \(E.1\)](#)

Benché l'immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la concessione edilizia in sanatoria (pratica edilizia n° 26/01 del 19/09/2001) e per esso sia itinere la pratica di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273 ai sensi della L. 326/2003 per *la realizzazione di un locale adibito a civile abitazione, realizzato in muratura ordinaria, in aderenza ad un fabbricato esistente* (Si rimanda all'**Allegato n°5 – Rilievi**) dove viene evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273), dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati e lo stato dei luoghi, sono emerse i seguenti abusi edilizi (difformità):

1. Chiusura veranda posta al piano primo lato sud mediante infissi in alluminio, difformità n.1;
2. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al primo piano lato sud, difformità n.2;
3. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al piano terra, difformità n.3 lato sud;
4. Demolizione di n. 2 muretti in muratura ordinaria il primo relativa alla veranda, il secondo relativo al terrazzo retrostante, difformità n.4.

Si rimanda all' **Allegato n°8 – Planimetria difformità**.

Dal punto di vista della rappresentazione catastale (planimetria depositata in catasto con protocollo 000387262 del 13/11/2002), essa è diversa dall'attuale stato di fatto: nella rappresentazione catastale depositata in catasto non è rappresentata la porzione di fabbricato in aderenza al fabbricato principale, né le difformità sopra elencate.

Di seguito la destinazione degli immobili:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
42	27	3 (graffato 4)	A/7	10	4	1.213,67

L'immobile è stato costruito successivamente al 1° settembre 1967.

Di seguito gli estremi della concessione edilizia acquisita:

- Concessione edilizia in sanatoria (pratica edilizia n° 26/01 del 19/09/2001) per le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 47 del 12.08.1976. Si precisa che tale concessione edilizia n. 47 non è stata acquisita da parte del sottoscritto CTU in quanto non recuperabile come espresso verbalmente dall' Ufficio Urbanistico del Comune di Praia Mare.

In itinere, risulta agli atti la pratica di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273 ai sensi della ai sensi della L. 326/2003 per la realizzazione di un locale adibito a civile abitazione, realizzato in muratura ordinaria, in aderenza ad un fabbricato esistente (Si rimanda all'Allegato n°5 – Rilievi) dove viene evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273).

Risposta al quesito (E.2)

Comparando i grafici allegati alla relativa concessione edilizia in sanatoria (pratica edilizia n° 26/01 del 19/09/2001), dal raffronto tra tali elaborati grafici con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

1. Chiusura veranda posta al piano primo lato sud mediante infissi in alluminio, difformità n.1;
2. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al primo piano lato sud, difformità n.2;
3. Realizzazione portico-tettoia con struttura in ferro e tavolato in legno posta al piano terra, difformità n.3 lato sud;
4. Demolizione di n. 2 muretti in muratura ordinaria il primo relativa alla veranda, il secondo relativo al terrazzo retrostante, difformità n.4.

Dalle indagini effettuati presso il comune, non è presente certificato di agibilità/abitabilità. Si rimanda all' allegata documentazione urbanistica Allegato n° 7 – Urbanistica.

Le difformità n.1, n.2 e n. 3, non sono sanabili e per esse si rende necessaria la loro rimozione, di seguito di seguito i costi per la rimozione:

Costi demolizione compreso Iva	
Descrizione opera	Importo
rimozione infissi (compreso il contro telaio) veranda piano primo lato sud	300 €
Rimozione struttura e tavolato portico-tettoia piano primo lato sud	400 €
Rimozione struttura e tavolato portico-tettoia piano terra lato sud	400 €
Totale	1.100 €

Relativamente alla difformità n. 4 si rende necessario il ripristino del n.2 muretti in muratura ordinaria il primo relativa alla veranda al piano primo, il secondo relativo al terrazzo retrostante per come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 19/09/2001. Si rimanda all' **Allegato n° 14 – Computo Metrico Ripristino Muretti**, dove il costo per il ripristino dei muretti sopra citati è pari ad Euro 415,26 + iva (10%) = **Euro 456,78**. L'immobile oggetto di stima e pignoramento è oggetto di Condono Edilizio del 10/12/2004 prot. 14273 ai sensi della L. 326/2003 *per la realizzazione di un locale adibito a civile abitazione, realizzato in muratura ordinaria, in aderenza ad un fabbricato esistente* (Si rimanda all'Allegato n°5 – Rilievi) dove viene evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio del 10/12/2004 prot. 14273). Tale condono edilizio in itinere, può essere completato anche a cura dall' aggiudicatario **ma non entro 120 giorni** per come dettato dal quesito E.2 – Regolarità edilizia e urbanistica, in quanto bisogna corredare tale richiesta di condono edilizio, della necessaria e propedeutica documentazione tecnica, per come previsto dalla Legge 326/2003 e dal regolamento regionale in materia di Condono Edilizio. Verificati i vincoli a cui è soggetto l'unità immobiliare in oggetto, bisognerà acquisire gli eventuali pareri (Nulla osta) sovra comunali, previo invio della necessaria documentazione tecnica di cui avranno bisogno gli stessi enti.

In data 06/06/2023 con il Protocollo N. 0017477, l'Ufficio Tecnico Comunale di Praia a Mare, invia a mezzo pec al sottoscritto CTU **Certificazione di Destinazione Urbanistica per la P.Ia n. 27 del Foglio n. 42, in cui viene altresì espressa l'attestazione, che l'immobile, oggetto di procedura, ricade nella perimetrazione delle zone di vincolo e di rispetto – Vincolo Geologico**. Tale Certificazione e contestuale attestazione dei vincoli, è stata allegata alla documentazione urbanistica. Si rimanda all' **Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica**, dove è possibile visionare, fra le altre cose, anche la predetta Certificazione e Attestazione.

Risposta al quesito (E.3)

Le difformità n.1, n.2 e n. 3 di cui al punto (E.2), non sono sanabili e per esse si rende necessaria la loro rimozione, di seguito di seguito i costi per la rimozione:

Costi demolizione compreso Iva	
Descrizione opera	Importo
rimozione infissi (compreso il contro telaio) veranda piano primo lato sud	300 €
Rimozione struttura e tavolato portico-tettoia piano primo lato sud	400 €
Rimozione struttura e tavolato portico-tettoia piano terra lato sud	400 €
Totale	1.100 €

Relativamente alla difformità n. 4 di cui al punto (E.2) si rende necessario il ripristino del n.2 muretti in muratura ordinaria il primo relativa alla veranda al piano primo, il secondo relativo al terrazzo retrostante per come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 19/09/2001. Si rimanda all' **Allegato n° 14 – Computo Metrico Ripristino Muretti**, dove il costo per il ripristino dei muretti sopra citati è pari ad Euro 415,26 + iva (10%) = **Euro 456,78**.

Risposta al quesito (E.4)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.

Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

Risposta al quesito (F.1)

È possibile la vendita del bene pignorato in un singolo lotto.

Risposta al quesito (F.2)

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)

Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

Risposta al quesito (G.1)

La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), **Allegato n°11 – Comparabili** simili per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' **Allegato n°12 – Stima Market Comparison Approach**. Di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con la Stima Market Comparison Approach:

Superficie Commerciale 279 mq x Euro 1.277,36 = Euro 356.373,00

A tale valore di mercato bisogna sottrarre i costi per l'eliminazione delle difformità n.1, n.2, n.3 e n.4 che ammontano ad **Euro 1.556,78**, (si rimanda al quesito E.2). Dunque al netto dei costi precedentemente espressi, il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a:

Euro 356.373,00 Euro - Euro 1.556,78= Euro 354.816,22

Risposta al quesito (G.2)

L'immobile non è abusivo e presenta alcune difformità non sanabili, altre sanabili. Per le difformità n.1, n.2, e n.3 di cui al punto (E.2), si rende necessaria la loro rimozione per come precedentemente detto, per la difformità n. 4 di cui al punto (E.2) si rende necessario il ripristino per come precedentemente descritto.

Risposta al quesito (G.3)

L'immobile non è pignorabile pro quota.

Sommario

1. PREMESSA e quesiti.....	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
3. Risposte ai quesiti.....	8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc.....	8
Risposta al quesito (A.1).....	8
Risposta al quesito (A.2).....	11
Risposta al quesito (A.3).....	11
Risposta al quesito (A.4).....	12
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	12
Risposta al quesito (B.1).....	12
Risposta al quesito (B.2).....	13
Risposta al quesito (B.3).....	13
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni.....	13
Risposta al quesito (B.1).....	13
Risposta al quesito (B.2).....	14
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso.....	15
Risposta al quesito (C.1).....	15
Risposta al quesito (C.2).....	15
Risposta al quesito (C.3).....	15
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	16
Risposta al quesito (D.1).....	16
Risposta al quesito (D.2).....	16
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica.....	16
Risposta al quesito (E.1).....	16
Risposta al quesito (E.2).....	17
Risposta al quesito (E.3).....	18
Risposta al quesito (E.4).....	18
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	19
Risposta al quesito (F.1).....	19
Risposta al quesito (F.2).....	19
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	19
Risposta al quesito (G.1).....	19
Risposta al quesito (G.2).....	19
Risposta al quesito (G.3).....	20

Allegato n°1 - Verbale Sopralluogo

TRIBUNALE DI PAOLA

Consulenza Tecnica d'ufficio RG 70/2017 Esec. Imm

Verbale n° 1 di Accesso e Sopralluogo

Oggi 06 settembre 2022 alle ore 9:15 lo scrivente CTU avvia le operazioni di accesso e sopralluogo.

Sono presenti oltre allo scrivente CTU: Il Sig. [redacted]
[redacted] ed il cuneo AVV. Paola Manfredi
Baselli. Il sottoscritto CTU procede
ad effettuare i rilievi metrici e
fotografici al fine di prendere
cognizione dell'esplicito oggetto di
esecuzione che è nella fattispecie
un edificio unifamiliare con similitudine
potenziale in c.a. composto da piano
seminterrato (cantina) piano terra
(zona giorno) e piano primo (zona notte)
oltre balconi solari e coperture escluse
Gli interrati esistenti a pianterreno
del tipo frangiflutti ma. es. di adun
potello, gli interrati inferiori sono di tipo
lineari, gli infissi in legno. Il sopralluogo
si conclude alle ore 12:00.

Il CTU
Vincenzo Lupo

AVV. Paola Manfredi Baselli (AVV. Paola Manfredi Baselli)

[redacted]

Allegato n°2 – Atto di proprietà

Repertorio N. 6961F...

Raccolta N. 6170.....

ASSEGNAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue il giorno ventinove ottobre.....

in Napoli nel mio studio alla via Guantai Nuovi n.16._____

Innanzi a me dott. Antonino De Rosa, Notaio residente in Na-
poli iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riu-
niti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, _____

_____ si sono costituiti _____

1) la sig.ra BUCCINO ALBINA, nata a Salvitelle (SA) addì 1
marzo 1937, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione
della società: _____

"PRAIA A MARE soc. coop. a r.l" con sede in Napoli Rampe S.
Antonio a Posillipo n.133, ove domicilia per la carica, codice
fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Napoli 01346570631 e Registro Prefettizio sez. Edilizia
n.11048/3583; _____

_____ La costituita è autorizzata alla stipula del presente atto
in virtù della delibera del Consiglio di Amministrazione in
data 18 maggio 2002 che, in estratto autentico per me notaio,
trovasi allegato sub "A" al mio precedente rogito del 16 ot-
tobre 2002 rep. n.69610 _____

2)



REGISTRATO IN
NAPOLI

4.11.2002
in attribuzione
di pag. F23
Euro 39,04





Detti comparenti della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, rinunziano, di accordo tra loro e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni a questo atto cui si premette la seguente _____

NARRATIVA

La sig.ra Buccino Albina, nella qualità, dichiara: _____
- che con atto per Notar Salvatore Laurenza del 24 novembre 1973 e successiva dichiarazione di nomina, sempre per notar Salvatore Laurenza del 24 novembre 1973, trascritti a Cosenza addì 7/12/1973 nn. 23742/63846 la società "Cooperativa Edilizia PRAIA A MARE a responsabilità limitata" acquistò dai sigg.ri Salerno Biagio, nato a Maratea (Potenza) il 22/11/1902 e Crusco Maria nata a Maratea (Potenza) il 9/6/1907, un appezzamento di terreno sito in agro del comune di Praia a Mare (Cosenza) della estensione di ettari 14, are 75 e centiare 8, riportato nel N.C.T di Praia a Mare: _____

Foglio 40, p.lla 145 ha 1.68.60, p.lla 147 ha 1.79.10, p.lla 146 are 82.00, p.lla 148 are 6.20, p.lla 150 ha 1.02.50, p.lla 151 are 51.70, p.lla 201 ha 2.52.30; _____

Foglio 42, p.lla 1 are 59.00, p.lla 2 ca 82, p.lla 3 ha 3.44.40, p.lla 4 ha 2.53.60; _____

- che su parte di tale appezzamento la cooperativa ha edifi-

cato numero 28 (ventotto) villette per complessivi 44 (quarantaquattro) alloggi; _____

Tanto premesso _____

_____ si stipula e conviene quanto segue. _____

Art.1) ACCETTAZIONE NARRATIVA _____

La premessa narrativa è patto. _____

Art.2) CONSENSO-OGGETTO _____

La società "Praia a Mare società cooperativa edilizia a responsabilità limitata", come rappresentata, assegna al costituito sig. _____ socio della predetta cooperativa, che accetta ed acquista, in regime di comunione legale con la moglie _____ la piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Praia a Mare, località Vingio, e precisamente: _____

- alloggio composto di piano seminterrato (cantina), piano terra con pertinenziale giardino, piano primo e secondo (lastrico solare), il tutto per una consistenza di vani dieci; _____
 _____ confinante con strada di lottizzazione, proprietà Matteo Anna, proprietà Cerbino Maria Teresa e proprietà Cerbino Francesco e Rita; _____

_____ riportato nel N.C.E.U di Praia a Mare _____

Foglio 42, P.11a 27 sub 1, località Vingio, cat. A3, cl. 3, vani 10, R.C. Euro 877,98, _____

Foglio 42, P.11a 27 sub 2, località Vingio, cat. C0, mq. 808. _____



ART. 3) PARTI CONDOMINIALI E RISERVE

L'assegnazione comprende tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze comunque relativi a quanto trasferito, nonché la proporzionale quota di comproprietà, pari a millesimi 30,191 (trenta virgola centonovantuno) sulle porzioni del complesso sociale, di cui quanto trasferito fa parte, comuni per legge e in virtù del regolamento di condominio depositato ai miei atti con verbale in data 23/9/2002 repertorio 69603, registrato a Napoli -Atti Pubblici- in data 8/10/2002 con numero in corso di attribuzione, in corso di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, regolamento che sostituisce interamente quello depositato ai miei atti con verbale in data 4 dicembre 2001, repertorio n. 69507, registrato a Napoli -Atti Pubblici- in data 21/12/2001 n. 1A/23074, e trascritto a Cosenza in data 18/4/2002 nn. 8511/6815.

Fra le parti comuni rientrano l'intera viabilità del parco e la comproprietà, sempre in ragione di millesimi 30,191 (trenta virgola centonovantuno) ⁵¹ tutte le zone scoperte non adibite a giardino e precisamente di quelle riportate nel N.C.T. di Praia a Mare

Foglio 42 particella 4 bosco alto cl.1 Ha 2 are 53 ca 20 R.D. 14,38 R.A. 10,46

Foglio 40 particella 147 bosco alto cl. 1 Ha 1 are 79 ca 10 R.D. 10,17 R.A. 7,40

Foglio 40 particella 146 uliveto c1.2 are 82 ca 00 R.D. 21,17

R.A. 25,41 _____

Foglio 40 particella 201 pascolo c1.3 Ha 2 are 48 ca 17 R.D.

3,85 R.A. 1,28 _____

Foglio 40 particella 150 pascolo c1. 1 are 77 ca 05 R.D. 4,38

R.A. 1,59 _____

Foglio 40 particella 151 incolt. prod. c1.U are 51 ca 70 R.D.

0,53 R.A. 0,27 _____

Foglio 40 particella 148 fabb. rurale are 06 ca 20 _____

Foglio 40 particella 145 querceto c1. 1 are 22 ca 10 R.D. 4,57

R.A. 0,68. _____

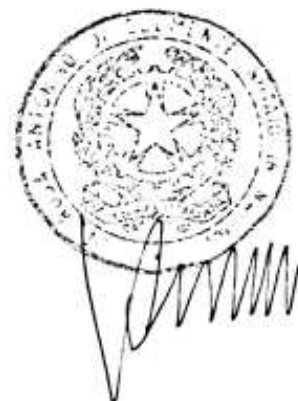
_____ Art.4) COSTO DELL'ASSEGNAZIONE _____

___ Il costo dell'alloggio come sopra assegnato, con i relativi accessori e quote di comproprietà innanzi specificati, compresi gli oneri finanziari ed amministrativi, giusta determinazione e conteggi risultanti dalla contabilità sociale, accettati incondizionatamente dalla parte assegnataria, è di € 35.258,00 (trentacinquemiladuecentocinquantotto virgola zero).

___ Tale somma la sig.ra Buccino Albina, nella qualità, dichiara essere stata già corrisposta nel corso della gestione della Cooperativa dalla parte assegnataria, alla quale rilascia pertanto ampia quietanza di saldo. _____

_____ Art.5) POSSESSO _____

___ La parte assegnataria dichiara di aver ricevuto prima di oggi la consegna materiale dell'alloggio di averlo utilizzato e di



averlo trovato, sin dalla consegna, di suo pieno gradimento. Pertanto dichiara di non avere alcunchè da eccepire al riguardo sollevando la Cooperativa da ogni responsabilità in ordine alla realizzazione dell'alloggio assegnatole che riconosce essere stato costruito a regola d'arte. _____

Art.6) GARANZIA

La cooperativa assegnante, a mezzo del suo legale rappresentante, garantisce che le porzioni immobiliari assegnate (alloggio e quote di comproprietà sui viali e sulle precisate zone scoperte) sono libere da pesi, vincoli, censi, oneri, diritti di terzi in genere, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della ipoteca accesa presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza in data 14/6/1977 nn. 10064/5023 annotata di riduzione in data 17/2/1986 nn. 3588/7331, di frazionamento in data 14/6/1988 nn. 13890/11064, di restrizione in data 14/6/1988 ai nn. 13891/11065 e di rinnovazione in data 13/6/1997 ai nn.12556/1351. _____

Al riguardo si precisa che la quota di mutuo fondiario gravante sull'alloggio assegnato è stata integralmente pagata e che l'Istituto San Paolo di Torino con atto a mio rogito in data 7/11/2001 rep. n.69493 registrato a Napoli -Atti Privati- in data 27/11/2001 n.18062/2E, ha rilasciato il consenso alla cancellazione e che la relativa pratica di annotamento è in corso di espletamento presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza. _____

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza e consapevole delle passività che, a vario titolo, gravano sulla cooperativa, di cui alcune non liquide ed esigibili a seguito dei giudizi in corso, nonché della possibilità che altre, per la gestione ordinaria, straordinaria o per altre cause, potrebbero in avvenire sopraggiungere. _____

Pertanto, poichè la presente assegnazione non produce modificazione alcuna al suo status di socio, dichiara di assumere, come in effetti assume, l'obbligo del pagamento delle precisate passività in proporzione dei millesimi attribuiti al suo alloggio, così come, naturalmente, risponderà di ogni passività che sorgerà a carico della cooperativa sino al momento del suo recesso da socio, recesso che, comunque, non potrà avvenire prima del decorso di mesi quindici da oggi. _____

La parte assegnataria dichiara di essere a conoscenza che nelle zone scoperte costituenti pertinenze dell'alloggio assegnatole, corrono condutture idriche, elettriche ed altre servitù derivanti dallo stato dei luoghi; pertanto sin da ora consente che tecnici incaricati dall'amministratore del condominio ispezionino tali condotte e, ove necessario, consente che si intervenga in dette zone scoperte per la manutenzione o sostituzione delle condotte stesse. Resterà a carico del condominio l'obbligo di ripristinare l'originario stato dei luoghi senza, però, essere tenuto ad alcun risarcimento danni.

Inoltre la parte assegnataria dichiara di essere a conoscenza



Albina Baccini



del deliberato assunto dall'assemblea dei soci in data 12 ottobre 2002.

Art.7) PRECISAZIONI in tema edilizio-urbanistico

Al sensi e per gli effetti di cui all'art 18 L. 28/2/1985 n.47, e successive integrazioni e modifiche, al presente atto si allega sotto la lettera "A" copia conforme del certificato di destinazione urbanistico relativo alla zona di terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Praia a Mare in data 28 febbraio 2002.

La cooperativa assegnante, come rappresentata, dichiara che dalla data di rilascio di tale certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Trattandosi di area di superficie inferiore a cinquemila metri quadrati, copia del presente atto sarà trasmesso al Comune di Praia a Mare, ed a cura di me notaio, nei trenta giorni dalla registrazione.

In conformità ed agli effetti di quanto prescritto dall'art.40 della detta legge 28/2/85 n.47, e successive integrazioni e modifiche, la cooperativa, come rappresentata, dichiara che la porzione immobiliare assegnata, è stata costruita in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Praia in data 12/2/1979 n. 4 ed in data 12/8/1976 n.47 ma in difformità dalle stesse. Per la detta difformità è stata presentata domanda di condono accolta dal Comune di Praia a Mare che ha rilasciato concessione in sanatoria n. 26

in data 19 settembre 2001. _____

L'assegnatario, a conoscenza della mancanza del certificato di abitabilità, espressamente rinuncia al requisito dell'abitabilità escludendone la rilevanza; la pratica per l'ottenimento del detto certificato sarà eseguita a cura e spese della parte assegnataria. _____

___ Poichè per l'ottenimento dell'abitabilità potrebbero essere richieste dal Comune opere che comportano la creazione di condotte fognarie, completamento della rete idrica etc, in tale caso la parte assegnataria sin da ora consente che i lavori e le opere richieste dal Comune ai fini di cui innanzi vengano eseguite nelle zone di sua proprietà esclusiva senza che nulla possa eccepire o contestare per l'occupazione di tali zone ed il fastidio conseguente alla realizzazione delle stesse. Naturalmente il costo delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi cederà ad esclusivo carico dell'intero condominio. _____

___ Non si può rendere la dichiarazione di cui al decreto legge n. 332 coordinato con la legge di conversione 29/10/1993 n. 428, in quanto il Comune di Praia a Mare non ha ancora approntato la mappa delle zone percorse da incendio. _____

Art.8) DICHIARAZIONI FISCALI _____

___ Ai sensi dell'art. 13 ter DL 27/4/1990 n. 90, convertito nella Legge 26/6/1990 n.165, la sig.ra Buccino Albina, nella qualità, dichiara che il reddito fondiario relativo a quanto



[Handwritten signature]

~~_____~~
Albina Buccino

_____ *Mmm*

con il presente atto assegnato, non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo d'imposta per il quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione, in quanto trattasi di bene merce e, quindi, non produttivo di reddito. _____

____La porzione immobiliare in oggetto è stata ricompresa nel valore delle rimanenze nel bilancio dell'esercizio dell'anno 2001 allegato alla dichiarazione regolarmente presentata dalla cooperativa. _____

____La dichiarazione di cui innanzi è stata resa dalla sig.ra Buccino Albina, nella qualità e consapevole delle responsabilità penali richiamate dall'art. 76) DPR 28/12/2000 n. 445 in ipotesi di dichiarazioni mendaci. _____

____Art.9) DISPENSA IPOTECA LEGALE _____

____Le parti autorizzano il competente Conservatore dei RR.II. alla trascrizione della presente assegnazione dispensandolo dall'iscrivere eventuali ipoteche di ufficio e sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo. _____

____Art.10) REGIME PATRIMONIALE-CODICE FISCALE _____

La parte assegnataria conferma il regime patrimoniale ed il codice fiscale dichiarati in epigrafe. _____

____Art.11) SPESE _____

____Le spese del presente atto, e sue consequenziali, cedono a carico della parte assegnataria. _____

____Poichè il presente trasferimento ha ad oggetto porzione di fabbricato ultimato e destinato ad origine ad abitazione non

di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27/8/1969, effettuato dalla società costruttrice del fabbricato di cui fa parte l'immobile trasferito nei confronti di persona fisica in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis dell'art 1 della Tariffa parte I[^] allegata al testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro approvato con DPR 26/4/1986 n. 131 e successive modificazioni, il presente trasferimento è assoggettato ad IVA nella misura del 4% ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. _____

All'uopo la parte assegnataria dichiara: _____

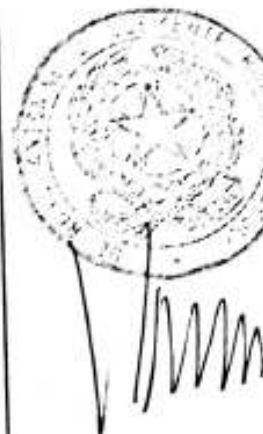
che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune ove essa parte assegnataria ha la propria residenza, _____

di non essere titolare esclusiva² dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel Territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato; _____

di non essere titolare, neppure per quote,³ su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione

acquistata da essa dichiarante⁴ con le agevolazioni di cui alle norme richiamate dalla nota II bis dell'art 1) della Tariffa parte I[^] allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro approvato con DPR 26/4/1986 n. 131 e successive modificazioni;

di essere a conoscenza delle conseguenze previste dalla legge in ipotesi di alienazione dell'immobile in oggetto entro



_____ i cinque anni da oggi. _____

_____ Inoltre trattandosi di assegnazione da parte di cooperativa edilizia di alloggio che l'assegnataria adibirà a propria abitazione principale, la stessa richiede, ai sensi del DL 27/4/1990 n. 90, art 3, che la base imponibile sia costituita dal 70% del costo dell'alloggio medesimo. _____

_____ Le parti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato. _____

(1) addiz. "di"; (2) addiz. "o in commissione con il coniuge"; (3) addiz. "ancora in vigore di comarca legale"; (4) addiz. "o dal coniuge". Pot. del quatuor approvate. _____ Di ciò io Notaio

ho formato il presente atto scritto parte a mano da me medesimo e parte a macchina con il prescritto nastro dattilografico da persona di mia fiducia, sottoscritto a norma di legge, previa lettura da me Notaio datane alle parti che, da me interpellate, lo approvano e confermano. _____

Consta di tre fogli di cui scritte facciate dodici, compresa la presente, sin qui. _____

Albino Buccino

~~_____~~

Luigi Chinn



ALLEGATO "A"
AL REPERTORIO N. 69617
RACCOLTA N. 6170



COMUNE DI PRAIA A MARE
Provincia di COSENZA

Ufficio Tecnico

Prot. n° 1919/1

Praia a Mare, li 28.02.2002

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA l'istanza a firma del geom. ERRIGO Ferdinando, con la quale è chiesto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, del suolo insistente nel Comune di Praia a Mare e contraddistinto in catasto dalle part.lla n° 729 (ex 478 e 488 derivate dalla part. 145), n° 731 (ex 145/f - 145/g - 145/r, derivate dalla part. n. 145) e n° 147-146-148-150-151-201, del Foglio di mappa n° 40 e dalle part.lla n° 1 (ex 1/b - 1/g - 1/f), n° 3 (ex 3/a - 3/f - 3/p - 3/o), n° 2, n° 63 (ex 37 - ex 3/ac - ex 34 - ex 3/z - ex 1 - ex 3/u) e n° 4, del Foglio di mappa n° 42, secondo la normativa urbanistica vigente, ed ai sensi dell'Art.18, comma 3°-Legge 28.02.1985, n.47;

VISTO che sono stati corrisposti i diritti di Segreteria ai sensi del regolamento Comunale di cui alla deliberazione del C.C. n.23, del 29.06.1992;

VISTO lo stralcio di mappa catastale allegato;

VISTI gli Atti esistenti in Ufficio;

CERTIFICA

-Che ai sensi del P.R.G., approvato da questo Comune con deliberazione del C.C. n.5, in data 04.02.1995, le particelle di terreno, in premessa indicate, sono così normate:

- la particella n.729, del foglio di mappa n.40, ricade in zona di tipologia "CI", la cui destinazione d'uso riflette "Zona di espansione attuata o in corso di attuazione";
la particella n.731 del foglio di mappa n.40, ricade in zona interessata da "Vincolo geologico ed idrogeologico";
- la particella n.145 del foglio di mappa n.40, ricade in zona interessata da "Vincolo geologico ed idrogeologico";
- le part.lla nn.147-146-148-150-151e 201 del foglio di mappa n.40, ricadono in zona interessata da "Rispetto Ambientale- Paesaggistico- Naturalistico".
- la particella n.1 del foglio di mappa n.42, ricade in zona interessata da "Vincolo geologico ed idrogeologico";
- la particella n. 3 del foglio di mappa n.42, ricade, parte in zona di tipologia "CI" la cui destinazione d'uso riflette "Zona di espansione attuata o in corso di attuazione". La medesima particella è interessata da "Vincolo tecnologico";
- la particella n.2 del foglio di mappa n.42, ricade in zona di tipologia "CI" la cui destinazione d'uso riflette "Zona di espansione attuata o in corso di attuazione";
- la part. n.63 del foglio di mappa n.42, ricade, parte in zona di tipologia "CI" la cui destinazione d'uso riflette "Zona di espansione attuata o in corso di attuazione" e parte interessata da "Vincolo geologico ed idrogeologico";
- la particella n.4 del foglio di mappa n.42, ricade in zona interessata da "Rispetto Ambientale-Paesaggistico-Naturalistico". La medesima particella è interessata da "Vincolo stradale".



RESPONSABILE DELL'U.T.C.
Geom. Giovanni Antonio Argiro

La presente copia fotostatica, composta di una
fasciata, riproduce fedelmente il documento alle
gato sotto la lettera "B" al mio rogito in data
16/10/2002 repertorio n. 69610.

Si rilascia per gli usi consentiti.

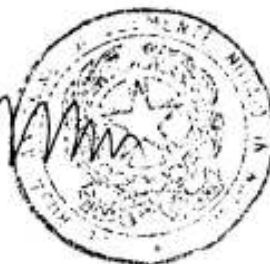
Napoli, 21.10.2002

[Handwritten signature]



LA PRESENTE COPIA FOTOGRAFICA COMPOSTA DI *quattordici*
fasciate è CONFORME ALL'ORIGINALE E SI RILASCIAM PER
Uso consentito
Napoli, 17.1.2003

[Handwritten signature]



Allegato n°3 – Catasto

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2021

Dati della richiesta	Comune di PRAIA A MARE (Codice:G975)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 42 Particella: 27 Sub.: 3

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/2
---	-------------------

Unità immobiliare dal 28/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	27	3 4			A/7	1	10 vani	Totale: 247 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 224 m ²	Euro 1.213,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2016 Pratica n. CS0115994 in atti dal 28/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40584.1/2016)	
Indirizzo		VIA VINGIOLO Piano S1-T - 1-2											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 431116 del 29/11/2002					Partita						Mod.58
Annotazioni		di immobile: classamento verificato e rettificato d'ufficio d.m. 701/94 - fog. 42 p.lla 27 sub 4 corte esclusiva mq.801.											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G975 - Foglio 42 - Particella 27

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	27	3 4			A/7	1	10 vani	Totale: 247 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 224 m ²	Euro 1.213,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VINCIOLO Piano S1-T - 1-2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2021

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 431116 del 29/11/2002	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: classamento verificato e rettificato d'ufficio d.m. 701/94 - fog. 42 p.lla 27 sub 4 corte esclusiva mq.801				

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	27	4 3			A/7	1	10 vani		Euro 1.213,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2003 Pratica n. 44917 in atti dal 27/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20350.1/2003)

Indirizzo		VIA VINCIOLO Piano S1-T - 1-2										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 431116 del 29/11/2002				Partita				Mod.58			
Annotazioni	di immobile: classamento verificato e rettificato d'ufficio d.m. 701/94 - fog. 42 p.lla 27 sub 4 corte esclusiva mq.801											

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

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		42	27	3 4			A/7	1	10 vani		Euro 1.213,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2002 Pratica n. 431087 in atti dal 29/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 387262.1/2002)

Indirizzo		FG. 42 PART. 27 SUB. 4 CORTE ESCL. MQ.801,00; LOCALITA' VINCIOLO Piano S1-T - 1-2										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 431116 del 29/11/2002				Partita				Mod.58			
Annotazioni	di immobile: classamento verificato e rettificato d'ufficio d.m. 701/94											

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2002

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		42	27	4 3			A/3	3	10 vani		Euro 877,98	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/11/2002 Pratica n. 387262 in atti dal 13/11/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17243.1/2002)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2021

Indirizzo	FG. 42 PART. 27 SUB. 4 CORTE ESCL. MQ.801,00; LOCALITA' VINCILO Piano S1-T - 1-2		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

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

Situazione degli intestati dal 05/12/2002

N.			DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/12/2002 Pubblico ufficiale DE ROSA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 69656 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 13282 registrato in data 23/12/2002 - Voltura n. 115748.1/2003 - Pratica n. 121804 in atti dal 08/03/2003			

Situazione degli intestati dal 13/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COOPERATIVA EDILIZIA PRAIA A MARE		(1) Proprieta' fino al 05/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/11/2002 Pratica n. 387262 in atti dal 13/11/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17243.1/2002)			

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

Foglio 42 Particella 27 Subalterno 1; Foglio 42 Particella 27 Subalterno 2; Foglio 42 Particella 30 Subalterno 15; Foglio 42 Particella 30 Subalterno 16;

Visura telematica

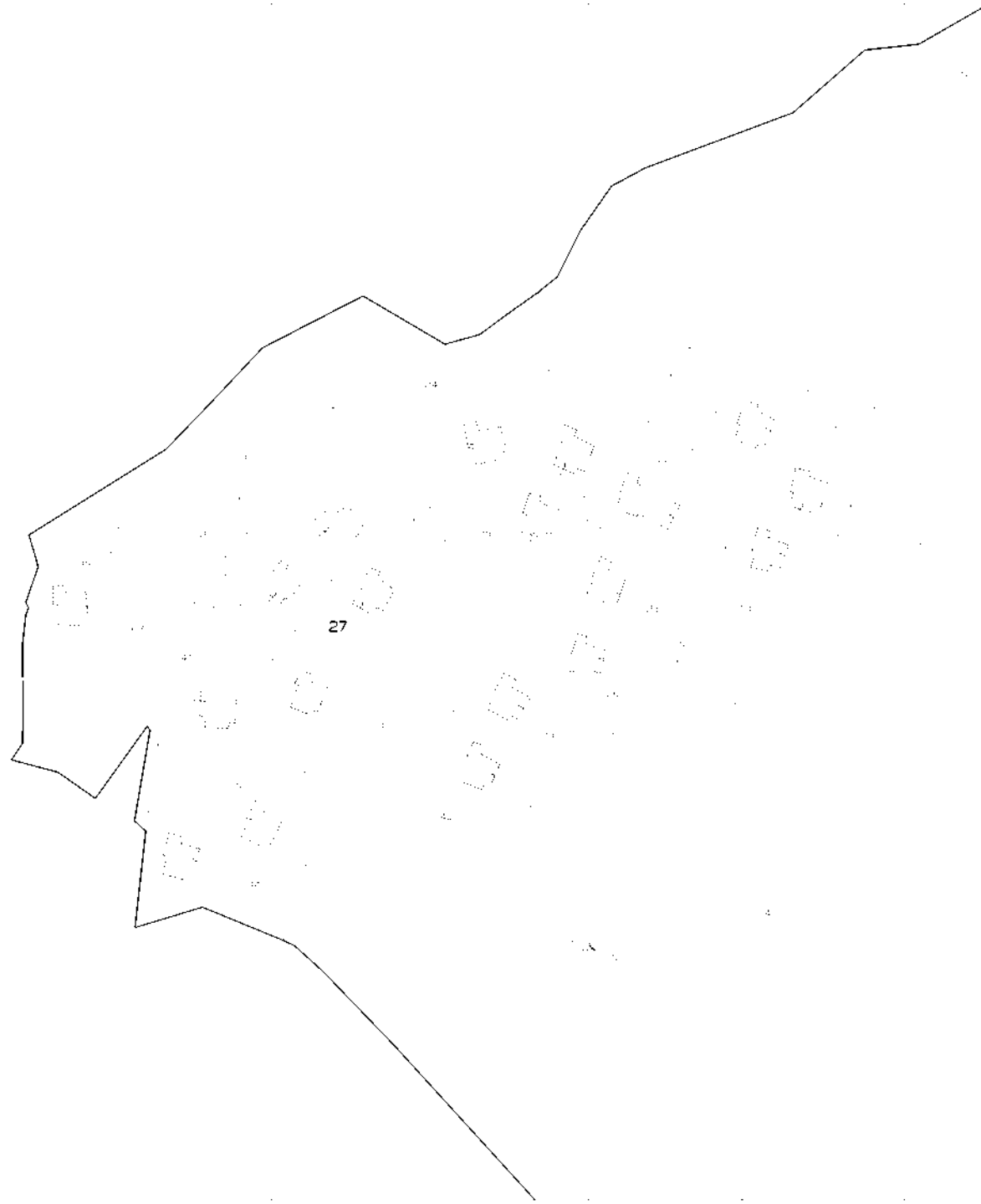
Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).

N. 80/500

F. 54100



O_n

F. Particella: 27

Comune: (CS) PRATA A MARE
Pos. (no): 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 531.000 x 378.000

9 Set. 2022 11.57.41
militarecollo pratica T191732 2022

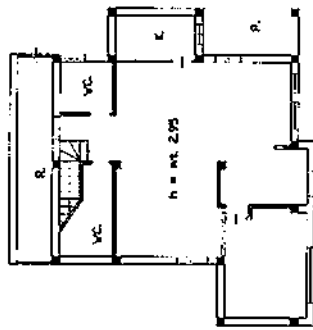
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. 000387262 del 13/11/2002
Planimetria di u.i.v. in Comune di Praia A Mare
Località: Vinciolo civ.

Identificativa Catastale:
Sorzono:
Foglio: 42
Particella: 27
Subalterno: 3
Compilata da:
Eraldo Ferdinando
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 606

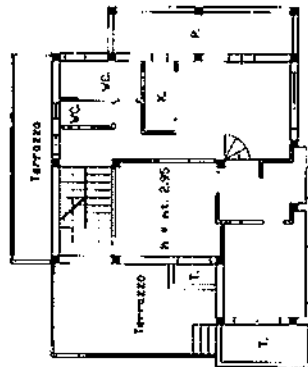
Scala 1: 200

FABBRICATO N. 16
PIANTA PIANO TERRA

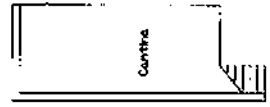


GIARDINO MQ. 800,00

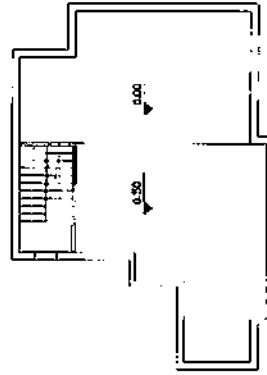
PIANTA PIANO PRIMO



**PIANO SEMINTERATO
CANTINA**



PIANTA LASTRICI SOLARE



Ultima planimetria in atti

Allegato n°4 – Nota Registro Imprese

Chiudi sessione



(HTTPS://PORTALEBANCHEDATI.VISURA.IT:443/GROUP/DISTRIBUTORI/IL-MIO-CONTO)



(HTTPS://PORTALEBANCHEDATI.VISURA.IT:443

AVVISI)

ACCESSO AL SISTEMA INFORMATICO
NAZIONALE DELLE CAMERE DI COMMERCIO

Nessun risultato trovato

RICERCA TRA LE PERSONE: SCEGLI I CRITERI

DATI PERSONA

Nominativo o Codice Fiscale

LUOGO NASCITA

Seleziona una o più regioni, province

Tipo Persona

 Fisica Giuridica

Nominativo

Nominativo

oppure

Codice Fiscale

 Cariche cessate (Estendi la ricerca alle persone con carica cessata)

AGGIUNGI AI CRITERI DI RICERCA >

Chiudi sessione



(HTTPS://PORTALEBANCHE DATI VISURA.IT:443/GROUP/DISTRIBUTORI/IL-MIO-CONTO)



(HTTPS://PORTALEBANCHE DATI VISURA.IT:443

/GROUP/DISTRIBUTORI)

AVVISI)

ACCESSO AL SISTEMA INFORMATICO
NAZIONALE DELLE CAMERE DI COMMERCIO

Nessun risultato trovato

RICERCA TRA LE PERSONE: SCEGLI I CRITERI

DATI PERSONA

Nominativo o Codice Fiscale

LUOGO NASCITA

Seleziona una o più regioni, province

Tipo Persona

 Fisica Giuridica

Nominativo

Nominativo

oppure

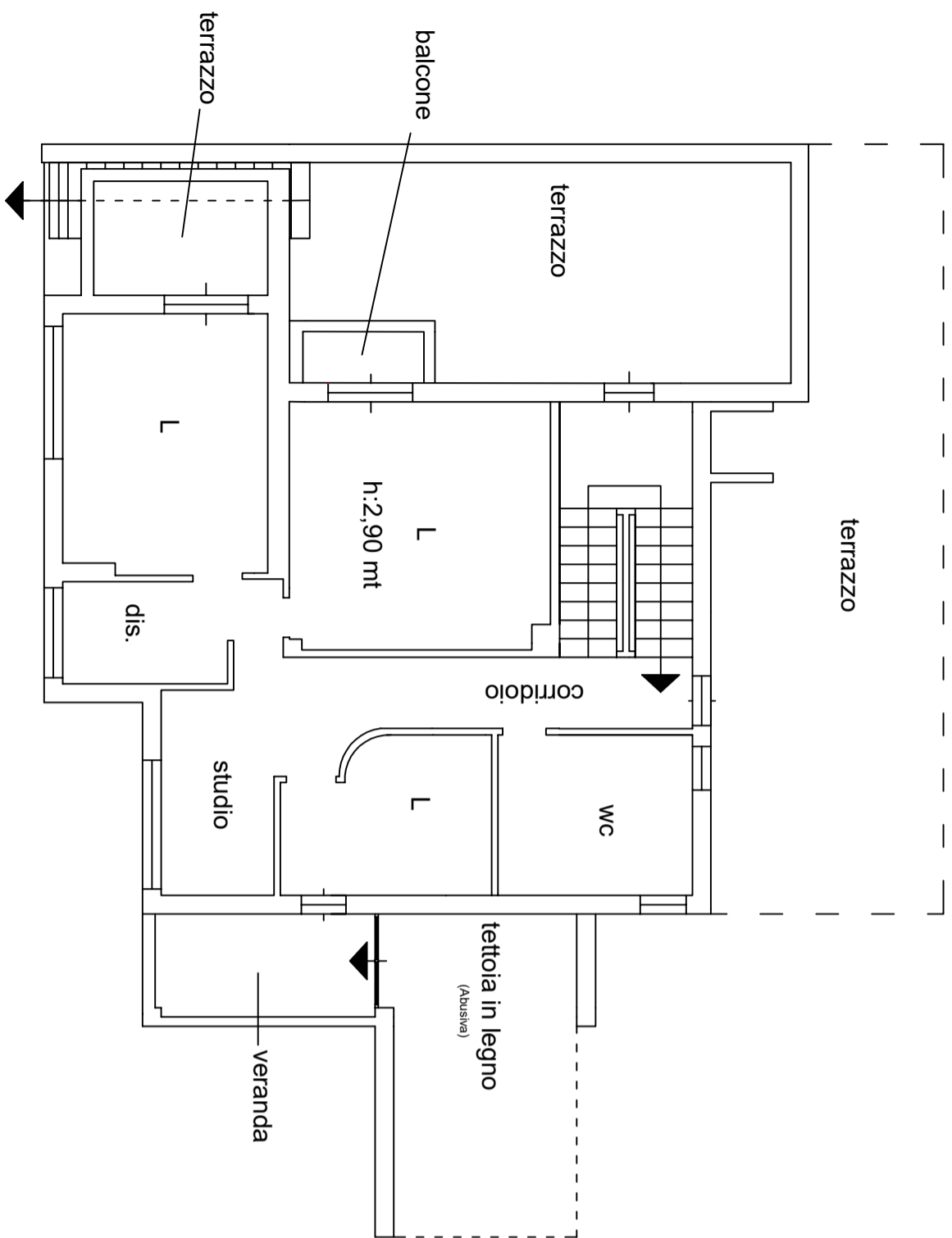
Codice Fiscale

 Cariche cessate (Estendi la ricerca alle persone con carica cessata)

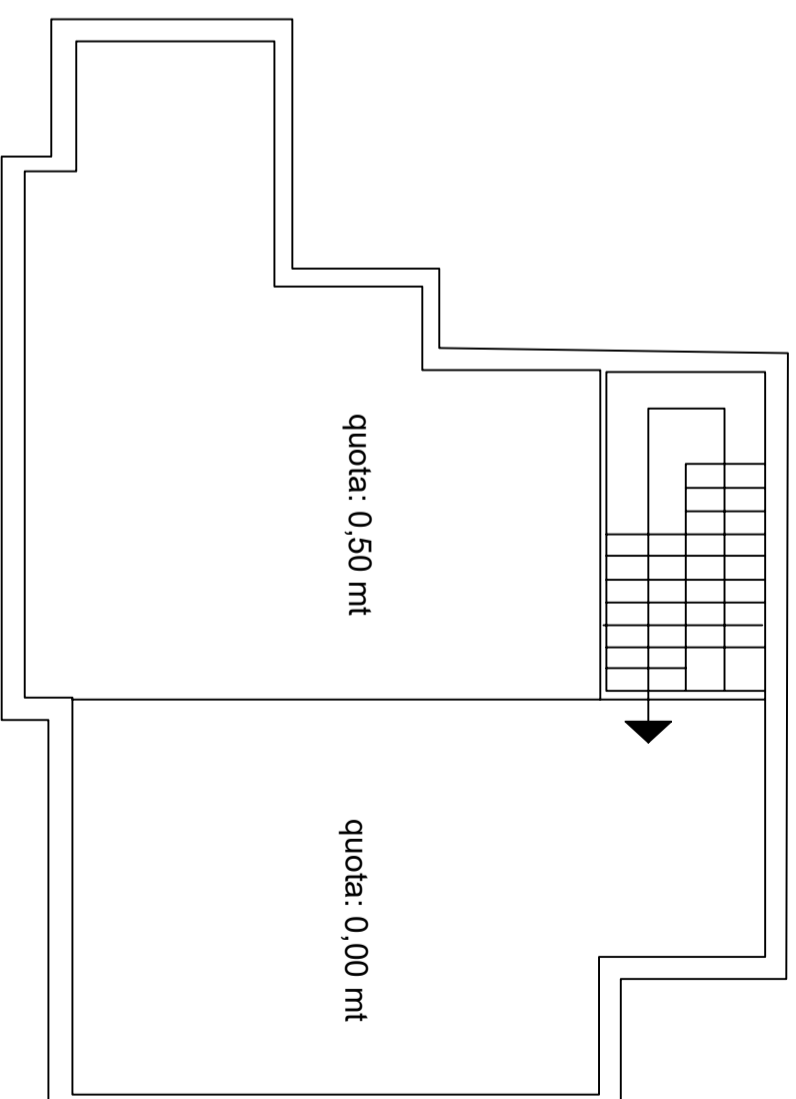
AGGIUNGI AI CRITERI DI RICERCA >

Allegato n°5 – Rilievi

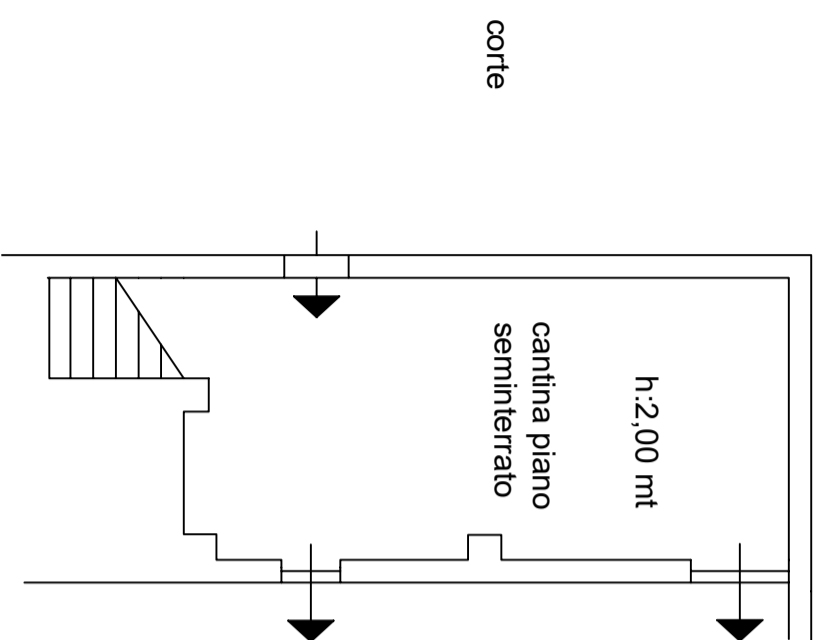
stato di fatto pianta piano primo scala 1:100



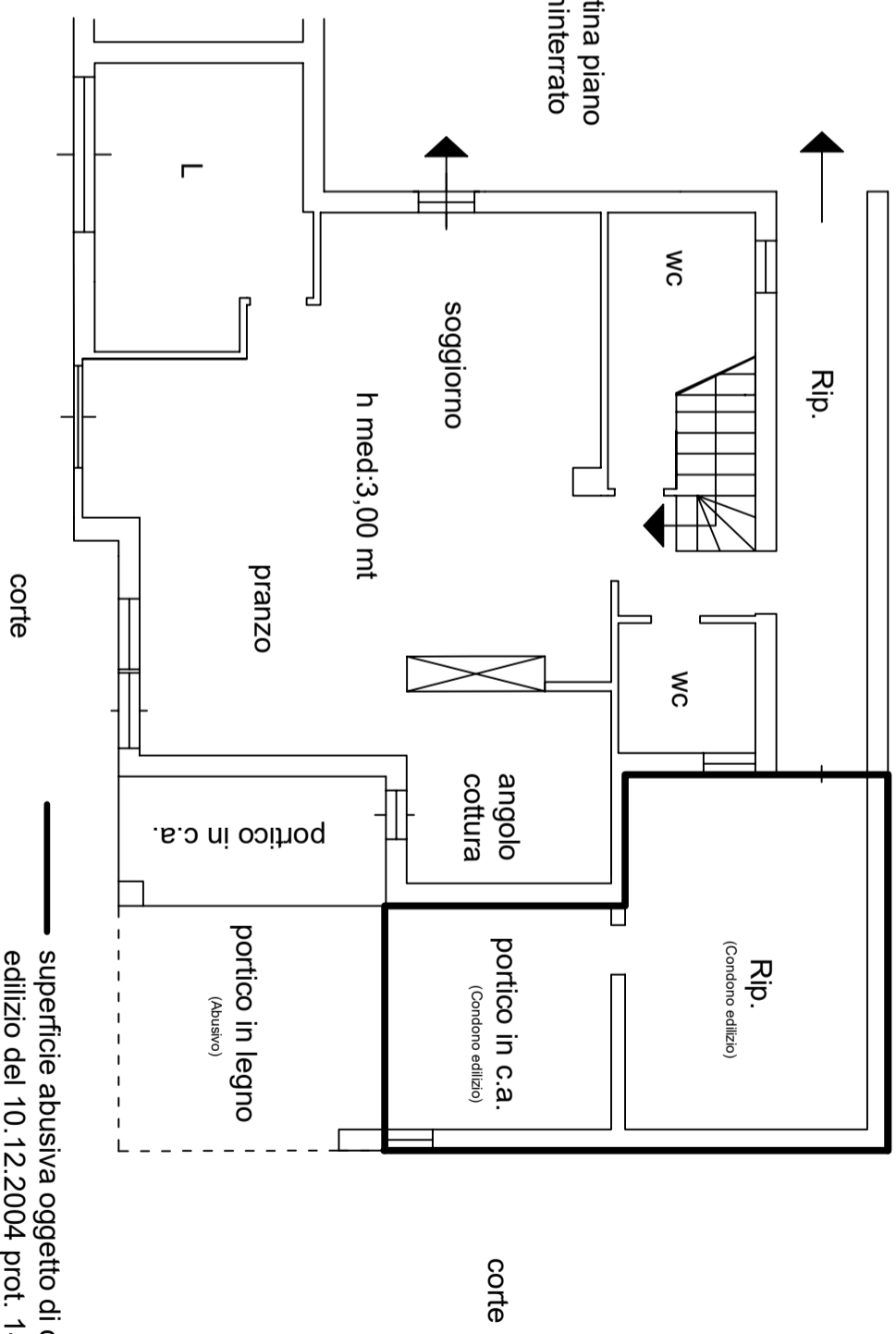
stato di fatto pianta lastrico solare scala 1:100



stato di fatto pianta seminterrato scala 1:100



stato di fatto pianta piano terra scala 1:100



Allegato n°6 – Documentazione Fotografica

Documentazione Fotografica



Vista della zona dall'alto coordinate geografiche: (39.901717, 15.788355)



Foto n. 1 – Villino

Documentazione Fotografica



Foto n. 2 – Esterno fabbricato lato Ovest



Foto n. 3 – Esterno fabbricato lato Ovest

Documentazione Fotografica



Foto n. 4 – Esterno fabbricato lato Nord



Foto n. 5 – Esterno fabbricato lato Est

Documentazione Fotografica



Foto n. 5 – Esterno fabbricato lato Est



Foto n. 6 – Strada di accesso – cancello carrabile

Documentazione Fotografica



Foto n. 7 – Lastrico solare



Foto n. 8 – Scala di accesso al lastrico solare

Documentazione Fotografica



Foto n. 9 – Scala di collegamento interna



Foto n. 10 – Camera letto piano primo

Documentazione Fotografica



Foto n. 11 – Camera letto piano primo



Foto n. 12 – Studio piano primo

Documentazione Fotografica



Foto n. 13 – Corridoio piano primo



Foto n. 14 – Terrazzo piano primo

Documentazione Fotografica



Foto n. 15 – Camera Letto piano primo



Foto n. 16 – veranda piano primo (ex-portico chiuso a vetro abusivo)

Documentazione Fotografica



Foto n. 16 - Balcone piano primo



Foto n. 17 – Ripostiglio piano terra

Documentazione Fotografica



Foto n. 18 – servizio piano terra



Foto n. 19 – servizio piano terra

Documentazione Fotografica



Foto n. 20 – zona pranzo piano terra



Foto n. 21 – zona soggiorno piano terra

Documentazione Fotografica



Foto n. 22 – cucina piano terra



Foto n. 23 – camera letto piano terra

Documentazione Fotografica



Foto n. 24 – cantina piano seminterrato



Foto n. 25 – Ripostiglio piano terra oggetto di condono edilizio del 10.12.2004 prot. 14237

Documentazione Fotografica



Foto n. 26 – Portico piano terra oggetto di condono edilizio del 10.12.2004 prot. 14237

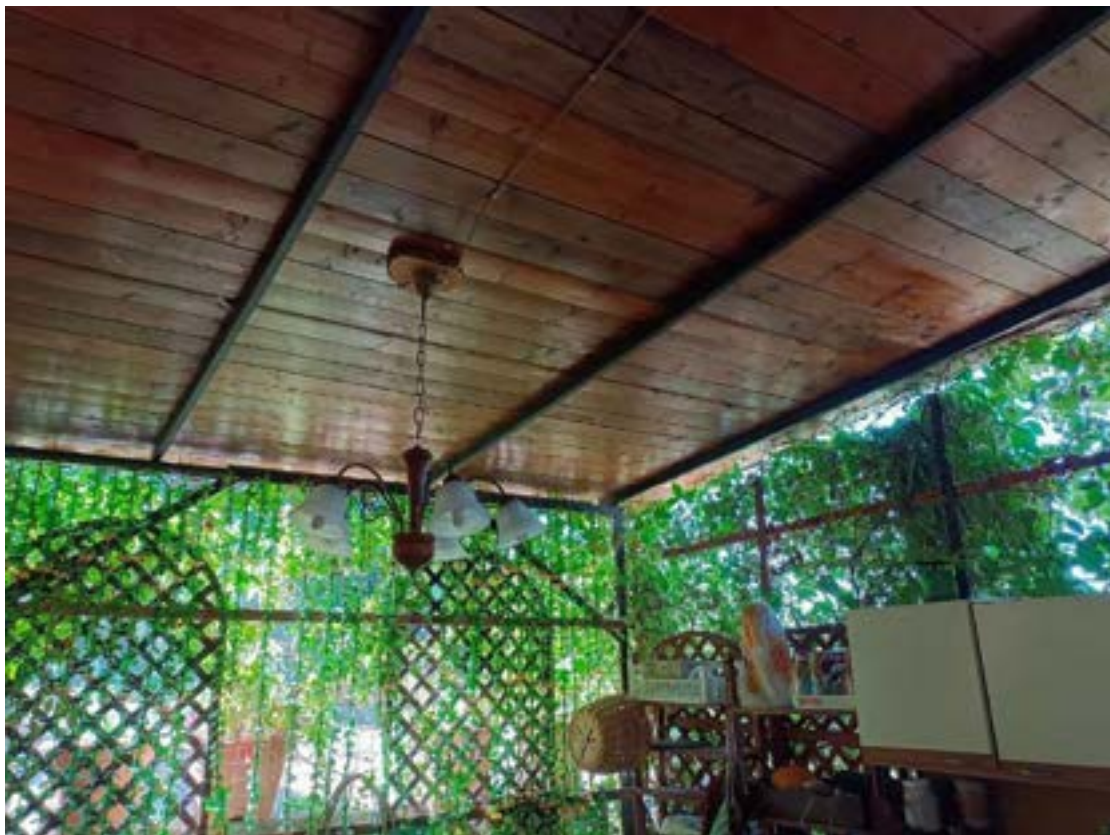


Foto n. 27 – Portico-tettoia piano terra Abusiva

Documentazione Fotografica



Foto n. 27 – Portico-tettoia piano primo Abusiva

Allegato n°7 – Urbanistica

Regione Calabria

ASS. AGRICOLTURA FORESTE CACCIA E PESCA
ISPettorato RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE
C O S E N Z A

Cosenza, li 29/05/1995

AL LA Coop. Edilizia "Praia a mare"

C/o Studio ER + FE

Via Nazionale, n. 14

87020 - S. NICOLA ARCELLA -

Prot. N. 4598 Pos. IV-A-3-4

Allegati vari



Risposta al foglio del _____
Prot. N. _____ Posiz. _____
Div. _____ Sez. _____

OGGETTO: Praia a Mare - Istanza Cooperativa Edilizia "Praia a Mare" per rilascio Nulla-osta idrogeologico, a sanatoria, per i movimenti di terra eseguiti a scopo edificatorio in loc. "Vingiolo", fgl. N° 40 e 42, particelle: nn. 36-29-30-41-32-33-480-477-482-481-484-483-486-485-487-27-31-25-24-21-40-39-26-23-22-16-17-e 18.-

e p.c. All'Ispektorato Distrettuale Foreste
- P A O L A -

" Al Comando Stazione Forestale di
- TORTORA MARINA -

In esito a quanto richiesto con l'istanza datata 08/02/1995 di cui in oggetto, si comunica che nessun Nulla-osta deve rilasciare questo Ispektorato per i movimenti di terra eseguiti, a suo tempo, per la costruzione del complesso edilizio nella località e particelle di cui in oggetto.-

Ciò deriva dal fatto che la zona su cui insiste il complesso edilizio in argomento all'epoca della sua costruzione (anno 1977-80) non era sottoposta a vincolo di cui al R.D.L. 30/12/1923, N° 3267.-

All'uopo si restituiscono copie degli elaborati allegati alla richiesta in argomento.-

SG/lr

IL CAPO
DELL'ISPettorato RIPARTIMENTALE
- INTRIERI Dr. Nicola -

COMUNE DI PRAIA A MARE
Provincia di COSENZA



SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Pratica condono edilizio N° 12803
ANNO 1986

CONCESSIONE N. 26
DELL' 19 SETTEMBRE 2001

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(IN FORZA DELL'ART. 6 DELLA LEGGE N° 127/97)

VISTA l'istanza di condono edilizio presentata dalla Società Cooperativa "PRAIA A MARE Soc.Coop. a R.L.", con sede in Napoli, alla Via S. Brigida, 39, C.F. n° 01346570631, intesa ad ottenere, in relazione alla Legge n° 47/85 e Legge n° 724/94 - Art. 39 e successive modificazioni ed integrazioni, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dalla suddetta Legge;

VISTA la congruità dell'oblazione versata;

VISTO che sono stati corrisposti gli oneri inerenti i Diritti di Segreteria, a norma di quanto statuito con delibera del Consiglio Comunale n° 23, del 29.06.1992;

VISTA l'attestazione di pagamento inerenti gli oneri di cui alla Legge n° 10/77;

VISTO il Nulla - Osta Paesaggistico - Ambientale, rilasciato dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza ai Beni A.A.S. di Cosenza, in data _____, prot. n° _____;

VISTA la nota prot. n. 4598 del 29.05.1995 dell' Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Cosenza;

VISTA la richiesta di condono edilizio presentata in data 12.12.1986, prot. n° 12803;

VISTA la nota prot. n° 5691 del 24.06.2000, con relativa visura della C.C.I.A.A. di Napoli del 19.06.2000;

CONCEDE

Alla sig.ra BUCCINO ALBINA, residente in Salerno (SA), alla Via D. Cioffi, 10/c, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa "PRAIA A MARE Soc. Coop. a R.L." (Sopra Generalizzata), ai sensi del Capo IV della Legge 28.02.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi dell'Art. 39, della Legge n° 724/94 e fatti salvo i diritti dei terzi,

IN SANATORIA

la concessione per le seguenti opere abusive:

- Realizzazione di opere in difformità della concessione edilizia n° 47 del 12.08.1976.

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell' Art. 38, IV comma della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazione, sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Belvedere M.mo (CS).

Dalla Residenza Municipale, li 19.09.2001



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. Argiro Giovanni Antonio)

Regione Calabria

ASS. AGRICOLTURA FORESTE CACCIA E PESCA
ISPettorato RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE
C O S E N Z A

Cosenza, li 29/05/1995

AL LA Coop. Edilizia "Praia a mare"

C/o Studio ER + FE

Via Nazionale, n. 14

87020 - S. NICOLA ARCELLA -

Prot. N. 4598 Pos. IV-A-3-4

Allegati vari



Risposta al foglio del _____
Prot. N. _____ Posiz. _____
Div. _____ Sez. _____

OGGETTO: Praia a Mare - Istanza Cooperativa Edilizia "Praia a Mare" per rilascio Nulla-osta idrogeologico, a sanatoria, per i movimenti di terra eseguiti a scopo edificatorio in loc. "Vingiolo", fgl. N° 40 e 42, particelle: nn. 36-29-30-41-32-33-480-477-482-481-484-483-486-485-487-27-31-25-24-21-40-39-26-23-22-16-17-e 18.-

e p.c. All'Ispektorato Distrettuale Foreste
+ P A O L A -

" Al Comando Stazione Forestale di
- TORTORA MARINA -

In esito a quanto richiesto con l'istanza datata 08/02/1995 di cui in oggetto, si comunica che nessun Nulla-osta deve rilasciare questo Ispektorato per i movimenti di terra eseguiti, a suo tempo, per la costruzione del complesso edilizio nella località e particelle di cui in oggetto.-

Ciò deriva dal fatto che la zona su cui insiste il complesso edilizio in argomento all'epoca della sua costruzione (anno 1977-80) non era sottoposta a vincolo di cui al R.D.L. 30/12/1923, N° 3267.-

All'uopo si restituiscono copie degli elaborati allegati alla richiesta in argomento.-

SG/lr

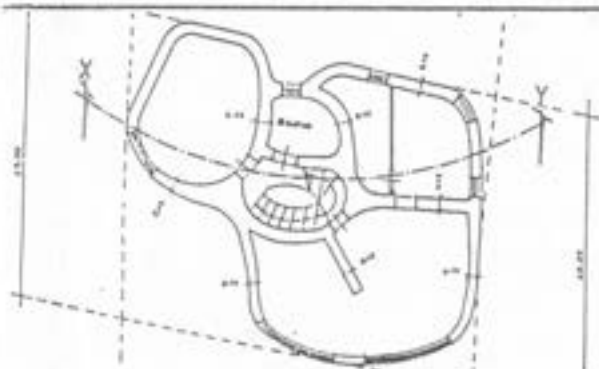
IL CAPO
DELL'ISPettorato RIPARTIMENTALE
- INTRIERI Dr. Nicola -

Studio ER-FE Tecnici associati

Progettazioni - Direzione lavori - Perizie - Operazioni catastali
CONSULENZE IMMOBILIARI

Via Nazionale N°14
07020 - SAN NICOLA ARCELLA (CS)
Telefono e Fax 0985 - 3792

Part IVA: 01771200709



Comune: PRAIA A MARE

Località: VINGIOLO

Committente: SOC. COOP. EDILIZIA
PRAIA A MARE a.r.l.

Progetto: RICHIESTA DI CONCESSIONE IN
SANATORIA AI SENSI DELLA
LEGGE N° 47 DEL 28/02/85

villa N°
16

Scala:
1/100

Oggetto: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE

Progettista:

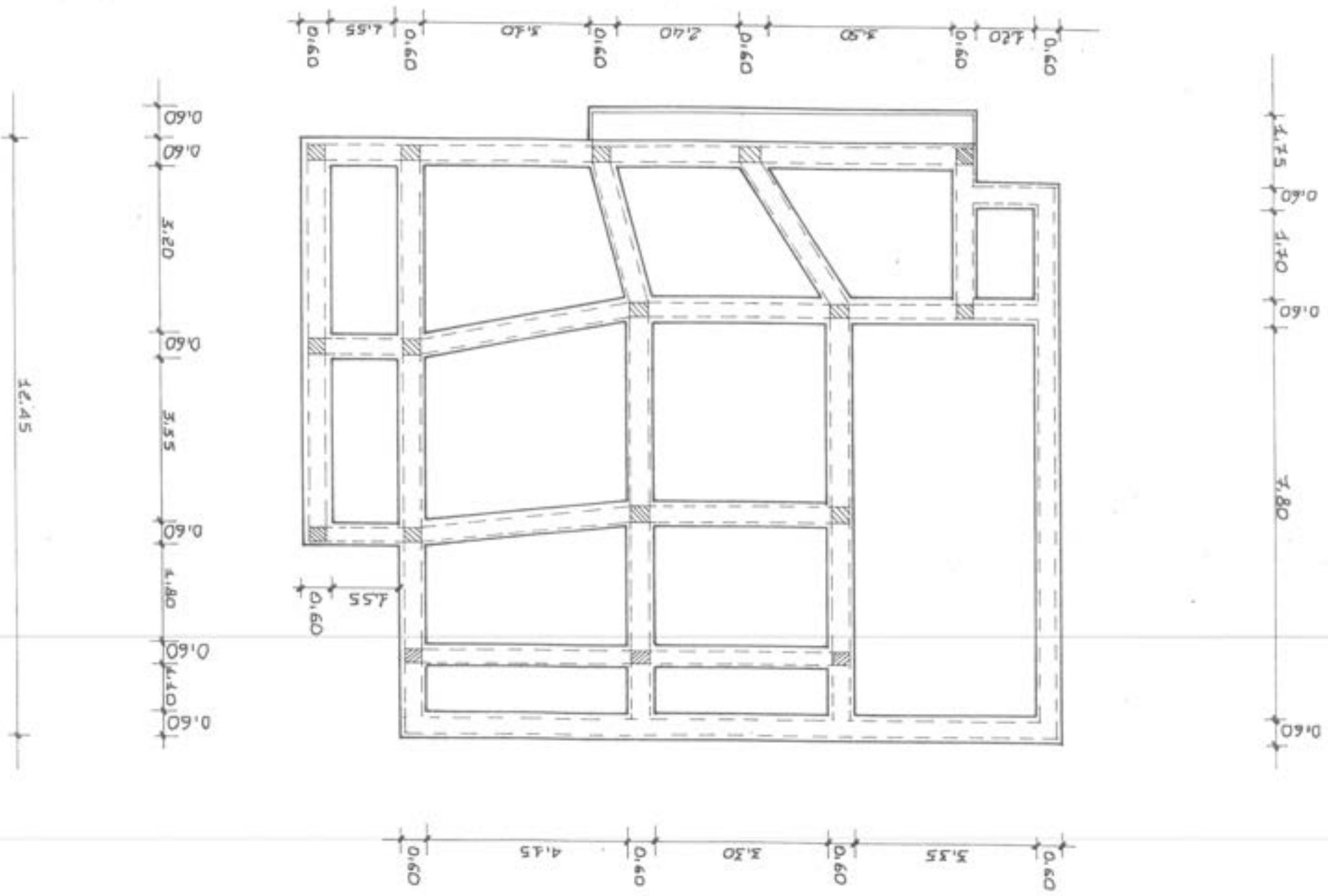


Calcolatore:

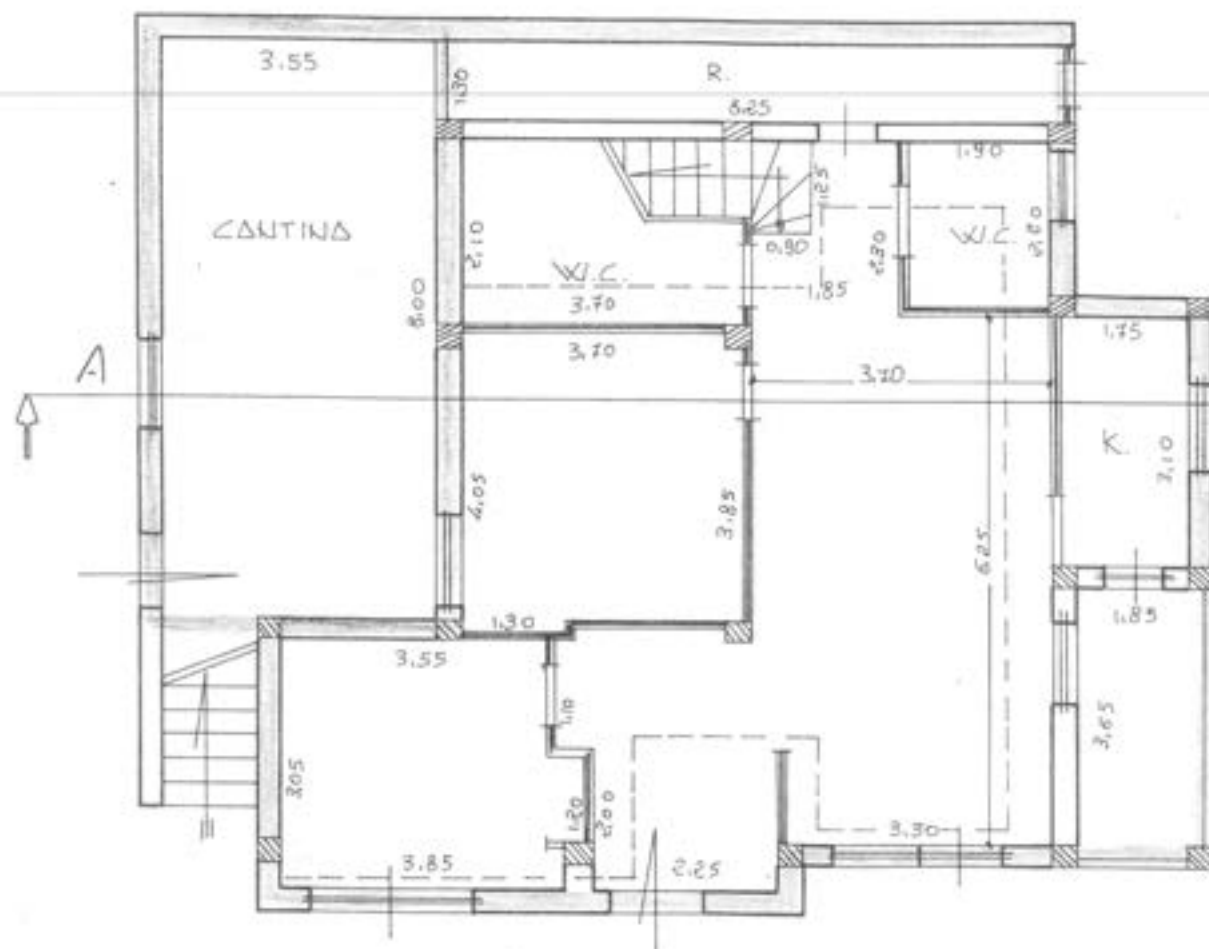
Dirett. Lavori:

Impresa:

PiANTA PIANO FONDAZIONI



PIANTA PIANO TERRA



SUPERFICIE

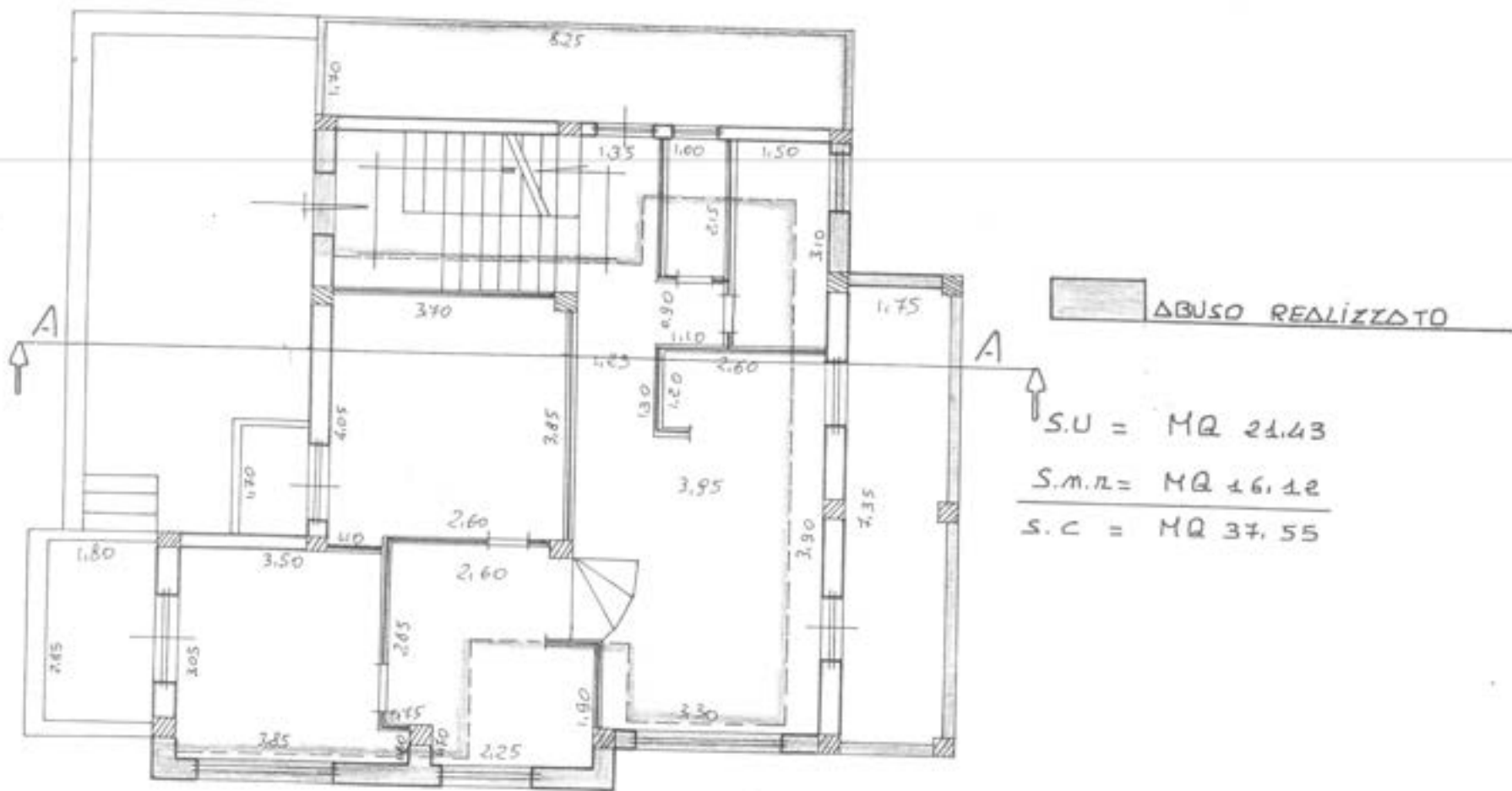
CANTINA

S.m.r. = MQ 17.04

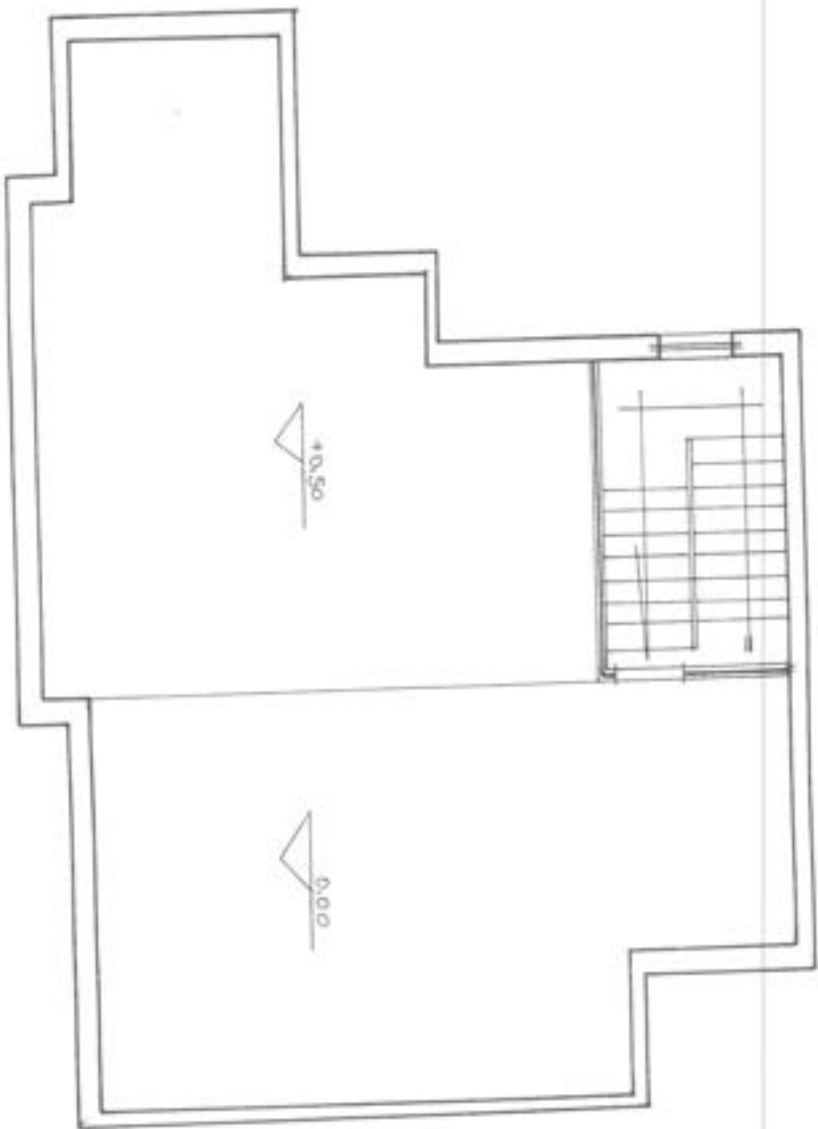
 VARIAZIONE DI SOPRHO

 ABUSO REALIZZATO

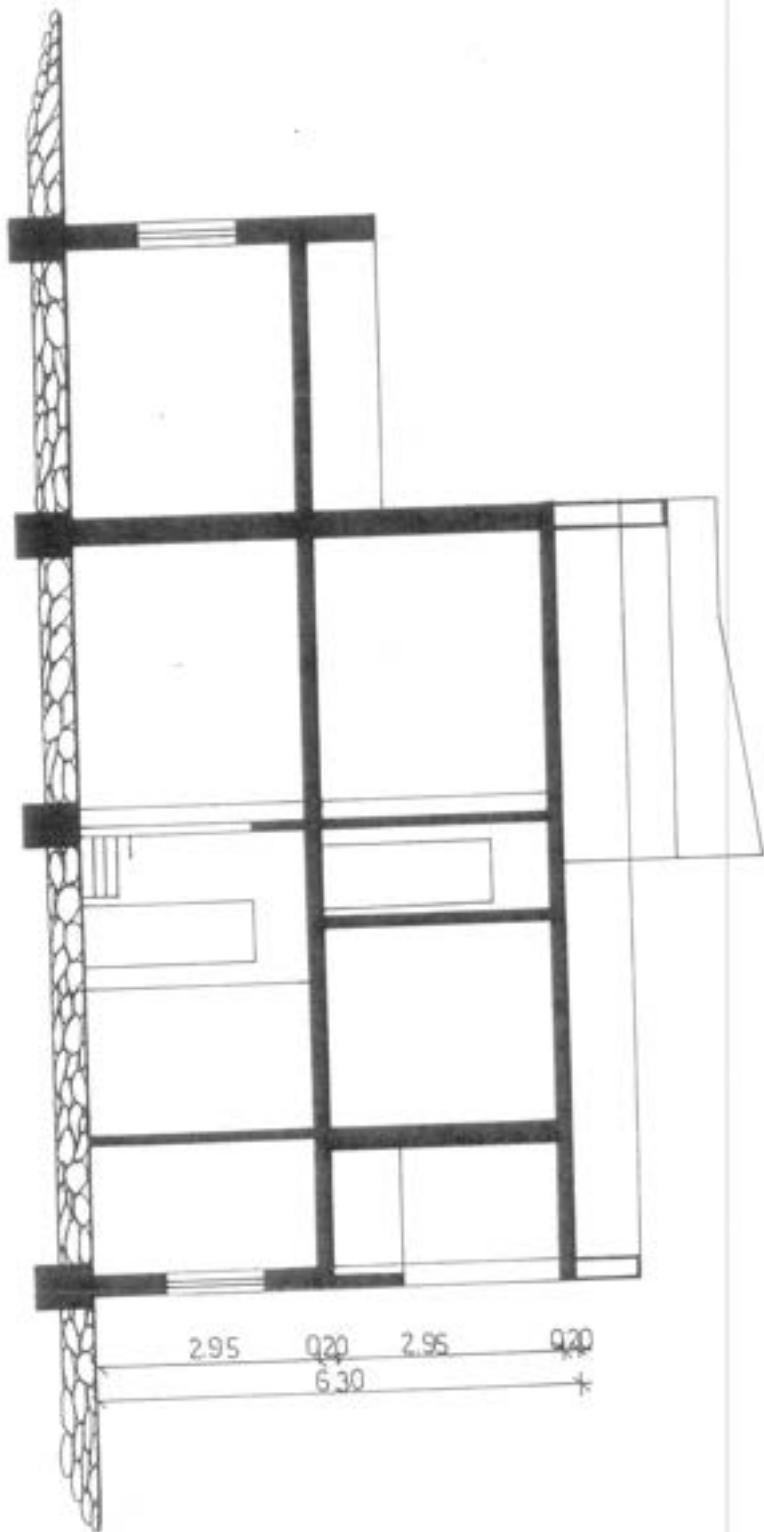
PIANTA PIANO PRIMO



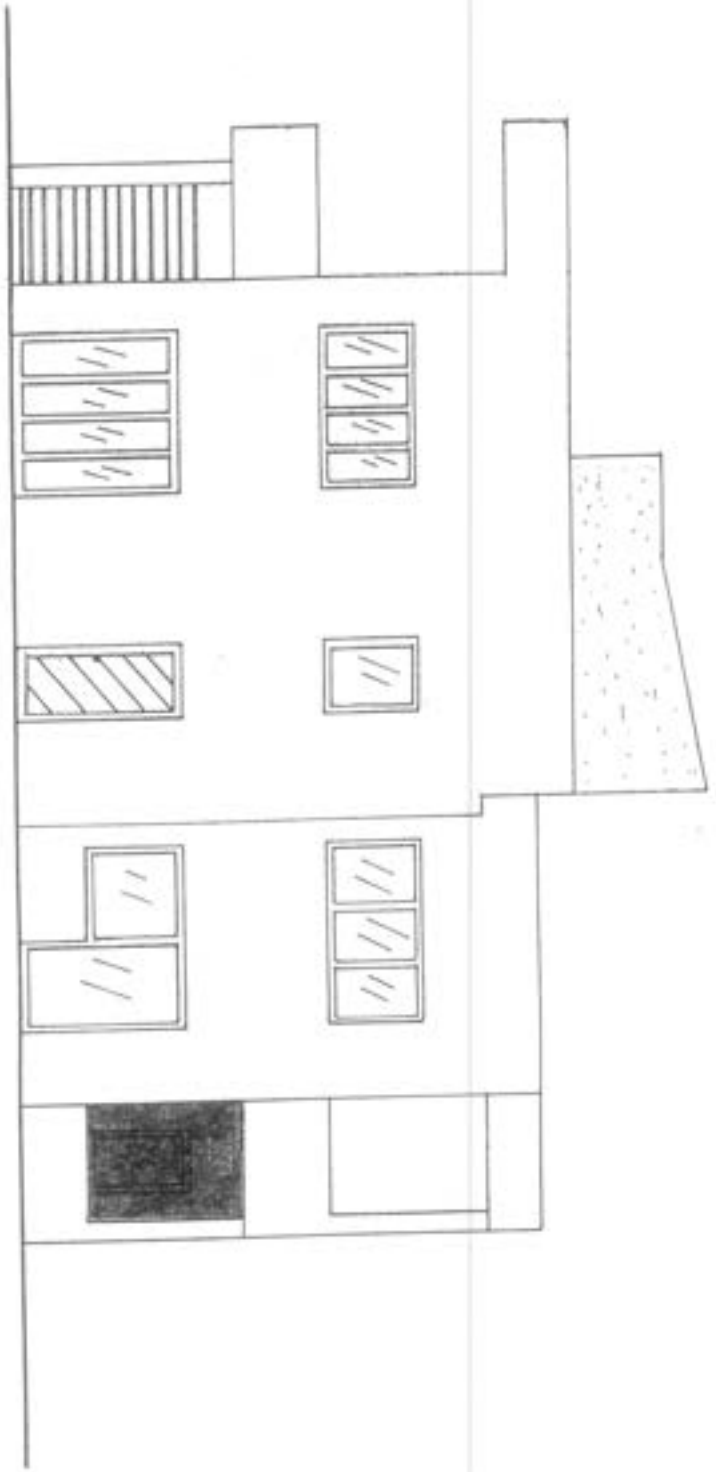
PIANTA LASTRICO SOLARE



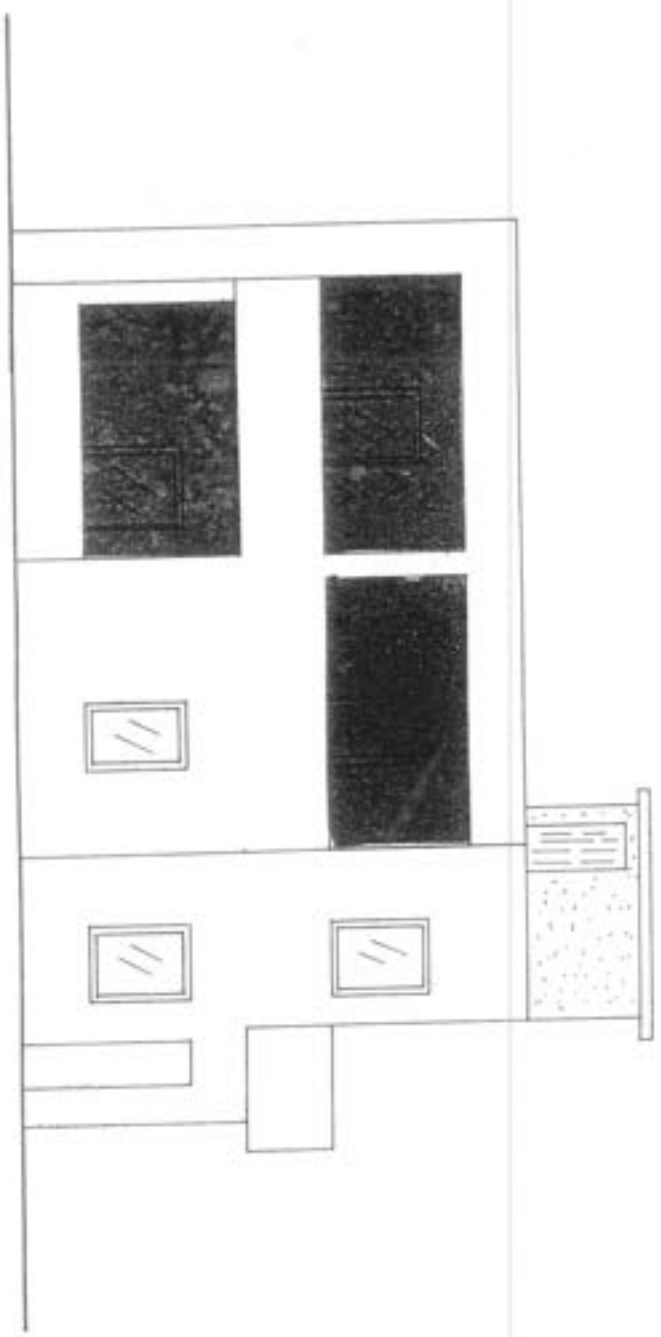
SEZIONE A-A



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE



Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
31,00		31,00	1	100,00	3100,00
			2	80,00	
			3	60,00	
Totale					3100,00

La superficie non residenziale (n.2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60.

La superficie complessiva (n.3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n.1) e della Superficie non residenziale (n.2)

Tabella 1.b - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili non residenziali

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenze (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
			1	150,00	
			2	100,00	
			3	80,00	
Totale					

Tabella 2 - tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	
5	
6	
Totale	



Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti


1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000	38,00	31,00	1.178,00
Da 10.001 a 100.000	55,00		
Da 100.001 a 300.000	71,00		
Oltre 300.000	88,00		
Totale			1.178,00

Tabella 4 - Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000	18,00		
Da 10.001 a 100.000	27,00		
Da 100.001 a 300.000	36,00		
Oltre 300.000	45,00		
Totale			

n° progr. . 1

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONI
(Art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n.445)
Relativamente al comma 29 dell'art.32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269
convertito in Legge 24 Novembre 2003, N.326

La sottoscritta  residente in PRAIA A MARE (CG) Via VINGIOLO 25, nella sua qualità di proprietaria dell'unità immobiliare ubicata in comune di PRAIA A MARE, Via VINGIOLO 25, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n.445, al fine di non incorrere nelle esclusioni disposte dal comma 29 dell'art.32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269

DICHIARA

- di non essere sottoposta a procedimento penale per gli artt. 416 bis "Associazione di tipo mafioso" - 648 bis "Riciclaggio" e 648 ter del Codice Penale;

- di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 416 bis e 648 bis del Codice Penale;

- di essere consapevole delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di falsità e di dichiarazioni mendaci, come previsto dall'art. 76 D.P.R. 28/12/2000 n.445;

- di essere consapevole che in caso di dichiarazioni non veritiere il sottoscritto decade dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 75 D.P.R. 28/12/2000 n.445.

Si avverte che in caso di dichiarazione mendace, il dichiarato sarà perseguito ai sensi e per gli effetti dell'art. 483 del Codice Penale.

PRAIA A MARE, il 01.01.2004

IL DICHIARANTE



- Si allega copia di documento di riconoscimento in corso di validità.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RICEVUTE VERSAMENTI

CONTO CORRENTI POSTALI - Adesione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 2 5 5 0 0 0
| di Euro 1 7 0 0, 0 0

IMPORTO IN LETTERE MILLESETTECENTO/00

INTESTATO A Poste Italiane SpA - Obblazione Abolizione Edilizio

CAUSALE Comune di Praia a Mare - ES -

Vers. RATEALE 1^a N. Prog.: 1

|

21/117 03 03-12-04 #1
0109 €1.700,00#
VGY 0452 €1,00#
C/C 00255000

ESEGUITO DA [Stampa illeggibile]

VA. [Stampa illeggibile] 25

CP. 87028 LOCALITÀ PRAIA A MARE - ES -

OBLAZIONE CONDONO EDILIZIO

CONTO CORRENTI POSTALI - Adesione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 3 1 1 8 9 4
| di Euro 5 0 0, 0 0

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO/00

INTESTATO A Comune, Praia a Mare, Serv. Tesoreria

CAUSALE Oneri Concessioni Condono Edilizio

RAT. 1^a N. Prog.: 1

|

21/117 03 03-12-04 #1
0110 €500,00#
VGY 0453 €1,00#
C/C 00311894

ESEGUITO DA [Stampa illeggibile]

VA. [Stampa illeggibile] 25

CP. 87028 LOCALITÀ PRAIA A MARE - ES -

ONERI CONCESSIONI
CONDONO EDILIZIO



PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE E PARZIALMENTE ACCOLTE

Per le osservazioni con implicanza esclusivamente normativa, si rinvia all'apposito elaborato

TAV.	TITOLO	Scala
15.1		1:5.000
		Data

PROGETTISTI :

Prof. Arch. UBERTO SIOLA (Capogruppo)

Arch. ERNESTO LUPINACCI

Arch. SONIA COSENTINI

Ing. SERGIO GIOIA

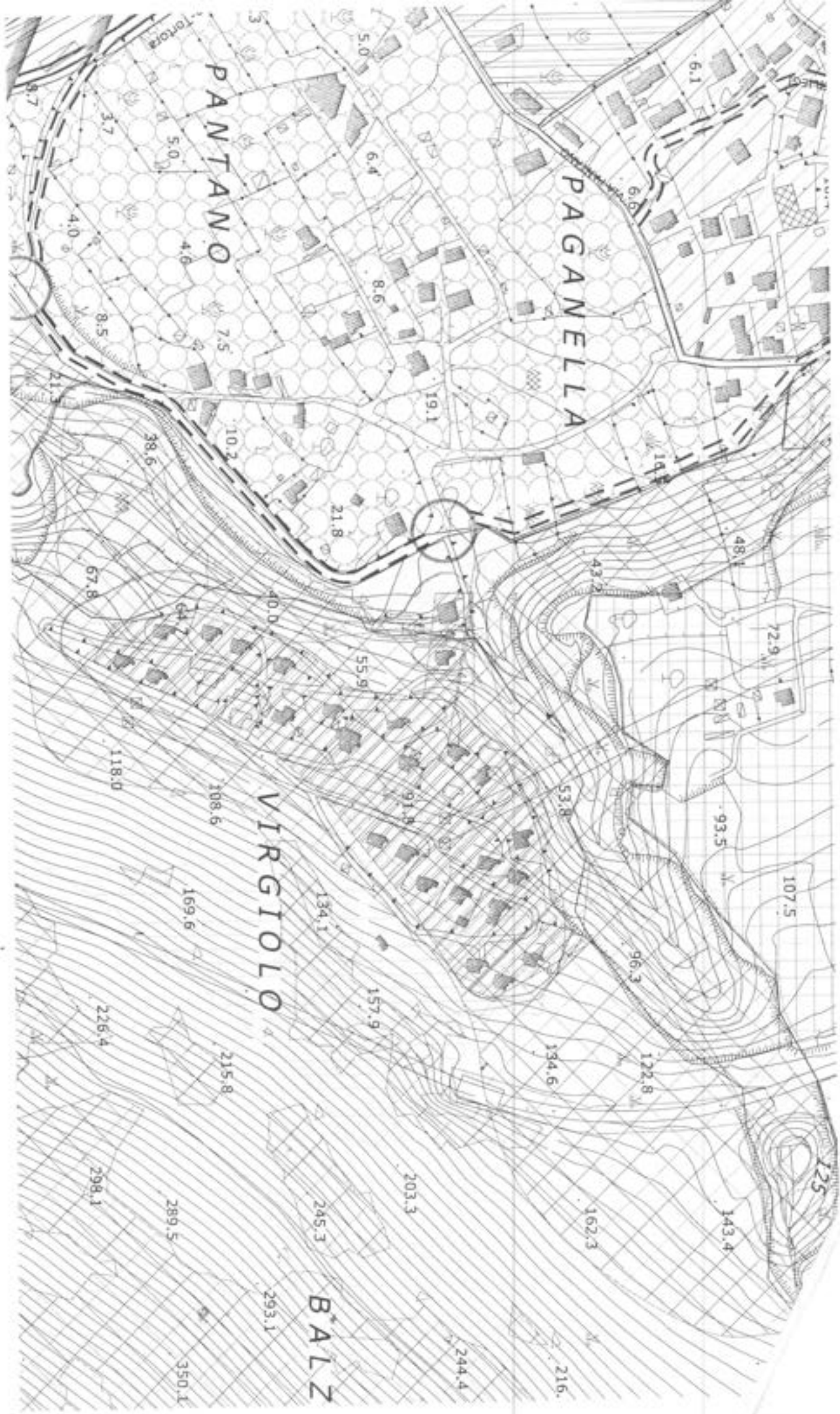
Arch. RITA ARENA

Dott. Agr. FRANCESCO SCAGLIONE



CONSULENTE : Arch. VIRGILIO VISCIDO

VISTI



AMBITO URBANO CONSOLIDATO

	AUC 1.1	Subambito a prevalente uso misto saturo
	AUC 1.2	Subambito a esclusivo uso residenziale non saturo
	AUC 2.1	Subambito a prevalente uso turistico costiero
	AUC 2.2	Subambito a prevalente uso turistico ricettivo
	AUC 2.3	Subambito a prevalente uso turistico stanziale
	AUC 2.4	Subambito a uso misto residenziale turistico
 ↙	AUC 2.5	Subambito a prevalente uso turistico saturo
	AUC 2.6	Subambito ad uso residenziale saturo - PEEP
	AUC 3.1	Subambito a prevalente uso industriale commerciale
	APC	Subambito perurbano Art. 43

AMBITO IN CORSO DI ATTUAZIONE

	L 1	Lottizzazioni convenzionate
	L 2	Lottizzazioni presentate

Oggetto: Re: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 - Tribunale di Paola - SOLLECITO
Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>
Inviato: 08/02/2022 18:39:19
A: protocollo.praia@asmepec.it; urbanistica.praiamare@asmepec.it;
Allegati: Richiesta_documentazione urbanistica.pdf; NOMINA.pdf; giuramento_firmato.pdf; documento_IDENTITA.pdf

Buonasera,

La presente per sollecitare la documentazione urbanistica richiesta in allegato che peraltro risulta essere precedentemente trasmessa all' Arch. Carmelo Oliverio (precedente CTU).
Si riporta qui alcuni riferimenti della documentazione urbanistica oggetto di richiesta:
- Licenza Edilizia n.47 del 12/08/1976
-Concessione Edilizia in Sanatoria n.26 del 19/09/2001 rilasciata in ditta Buccino Albina

P.s.: La richiesta ha carattere di urgenza

cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo
Via San Giacomo snc
Cetraro (CS) 87022
Cell. +39 329 384 26 90
pec: longovinicio@pec.it
url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

----- Messaggio inoltrato -----

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

A: protocollo.praia@asmepec.it; urbanistica.praiamare@asmepec.it

Inviato: 09/12/2021 21:51:26

Oggetto: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 - Tribunale di Paola

Buonasera,

in allegato la richiesta di accesso e copia della documentazione urbanistica relativa alla CTU n. 70 del 2020

rimango a disposizione

cordiali saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is

prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

Oggetto: CONSEGNA: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 -
Tribunale di Paola

Da: posta-certificata@pec.actalis.it

Inviato: 09/12/2021 21:51:32

A: longovinicio@pec.it;

Allegati: daticert.xml; postacert.eml

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/12/2021 alle ore 21:51:32 (+0100) il messaggio
"Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 - Tribunale di Paola"
proveniente da "longovinicio@pec.it"
ed indirizzato a "urbanistica.praiamare@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20211209215129.23936.333.2.66@pec.aruba.it

Oggetto: CONSEGNA: Re: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 - Tribunale di Paola - SOLLECITO
Da: posta-certificata@pec.actalis.it
Inviato: 08/02/2022 18:39:26
A: longovinicio@pec.it;
Allegati: daticert.xml; postacert.eml

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/02/2022 alle ore 18:39:26 (+0100) il messaggio "Re: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU n. 70 del 2020 - Tribunale di Paola - SOLLECITO" proveniente da "longovinicio@pec.it" ed indirizzato a "protocollo.praia@asmepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20220208183924.05894.190.1.67@pec.aruba.it



***** CONTIENE FILE ALLEGATI *****
***** NON CONSULTABILI DA BROWSER *****

COMUNE DI PRAIA A MARE

Protocollo N. 0017477 in data 06/06/2023 13:30

Sezione PROT - PROTOCOLLO GENERALE

Tipologia

PROTOCOLLO IN PARTENZA

Oggetto

Attestato Vincoli CTU P.E 70/2022 Fg. 42 P.lla 27

Classificazione da Titolare

Titolo: VI - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Classe: 01 - URBANISTICA: PIANO REGOLATORE GENERALE E VARIANTI

Allegati

Il presente Documento contiene al suo interno il seguente Allegato:

1. certificato per CTU ing. LONGO Vinicio.pdf

Impronta: 7EDA15868C005CEAC311470E64C079C8FA21AC1B61C6E190C92D685673C167C1; Algoritmo: SHA-256

 **APRIRE IL DOCUMENTO CON UN LETTORE PDF, PER CONSULTARE I SUDETTI FILE NELLA SEZIONE INTERNA ALLEGATI**



COMUNE DI PRAIA A MARE

Provincia di Cosenza

UFFICIO TECNICO

@Mail: areaurbanistica@comune.praiaamare.cs.it - @Pec: urbanistica.praiamare@asmepec.it @PecSUE: sue.praiaamare@asmepec.it

Telefono: 0985.72353 - FAX 0985.72555

www.comune.praiaamare.gov.it

IL RESPONSABILE

(Decreto del Sindaco n. 17023 del 01/06/2023)

VISTA la richiesta acquisita al protocollo generale al prot n. 004727 del 10/02/2022 a firma dell'ing. **LONGO Vinicio** n.q. di C.T.U. - P.E. n° 70/2022 del Tribunale di Paola (CS), con la quale chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativamente al lotto di terreno sito nel Comune di Praia a Mare e contraddistinto in catasto al foglio di **mappa n. 42 p.la 27**;

Vista la L.R. n. 19 del 16/04/2002 e ss.mm.ii., così come modificata dalla L.R. n. 13 del 21/07/2014 e ss.mm.ii.;

VISTO il Q.T.R.P. approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016;

VISTO lo stralcio catastale;

VISTI gli Atti esistenti in Ufficio;

CERTIFICA

Che ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare (CS) con Deliberazione n° 2 del 21/03/2012, approvato con Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore dalla sentenza emessa dal consiglio di stato n. 03189/2019 reg. prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019, la particella di terreno in premessa indicata, è così normata;

1. La particella n. 27 del foglio di mappa n. 42 ricade in: Piano di Lottizzazione - Ambito in corso di Attuazione - L1 - Lottizzazioni Convenzionate.

Inoltre la ridetta particella ricade:

- nella perimetrazione delle zone di Vincolo e di rispetto - Vincolo Geologico.

Il presente certificato, rilasciato ai sensi dell'art. 30 - comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e smi,

- **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** salvo se, "per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici";
- ha la finalità di attestare le destinazioni urbanistiche dell'area in oggetto secondo le norme contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di rilascio dello stesso, **fatte salve** le norme e le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i. e nel Q.T.R.P. approvato con D.C.R. n. 134 del 01/08/2016, cogenti per gli strumenti di pianificazione subordinata e immediatamente prevalenti su quelle eventualmente discordanti (comma 9 art. 25 L.R. 19/2002 e smi - Q.T.R.P., art. 30 Par. A, p. nti 3 e 5).

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

(ing. Andrea AVENA)



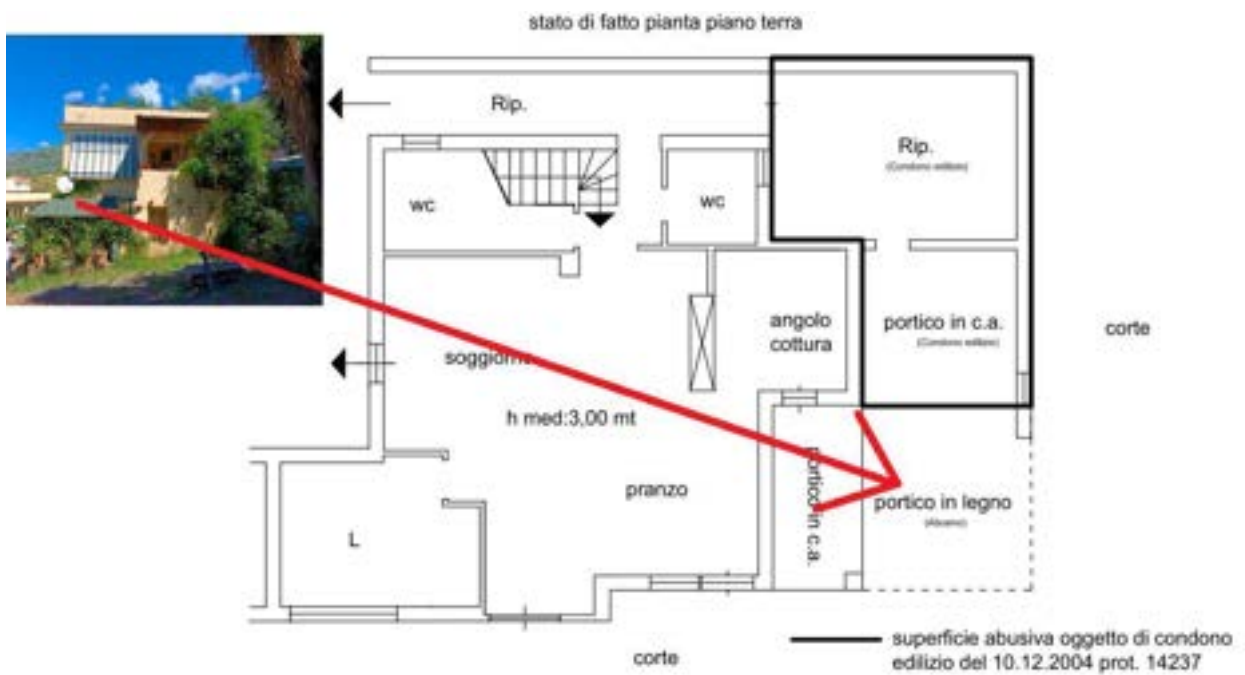
Allegato n°8 – Planimetria difformità



Difformità n. 1



Difformità n. 2



Difformità n. 3

PIANTA PIANO PRIMO



Difformità n.4 (pianta piano primo Concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 19/09/2001)

Allegato n°9 – Agenzia Entrate

ING. VINICIO LONGO

E-MAIL : longovinicio@tiscali.it

Oggetto: RISCONTRO richiesta accesso atti – CTU- R.G.E. N. 70/2017 – Tribunale di Paola.

SOGGETTO: 

In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati.

IL DIRETTORE - U.T. Paola

CARLO RIZZUTO(*)

(firmato digitalmente)

() Firma su delega del Direttore Provinciale Pietro De Sensi.*

"Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente"

Allegato n°10 – Condominio

CONDOMINIO "PARCO VINCIOLO"

Via Vinciolo – 87028 PRAIA A MARE (CS) – C. F. 96013230782

Amministratrice: Dott.ssa Maria Pia Malvarosa - Via San Paolo – 87028 PRAIA A MARE (CS)

pec: mpmalvarosa@pec.it Tel: 3927036324

A mezzo pec
longovinicio@pec.it

Oggetto: Riscontro richiesta informazioni per CTU Esec. Imm. n. 70/2017 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare VIA VINGIOLO sita in Praia a Mare (CS) di proprietà [REDACTED]

La sottoscritta Maria Pia Malvarosa, Nata a Praia a Mare (Cs) il 01/01/1988, ivi residente alla via G. Garibaldi, n. 4, C.F. MLVMP88A41G975X, in qualità di amministratrice del condominio "Parco Vinciolo", in relazione all'istanza di cui all'oggetto, avanzata dall' Ing. Vinicio Longo, su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Laino per la procedura CTU Esec. Imm. n. 70/2017 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare VIA VINGIOLO sita in Praia a Mare (CS) di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] dichiara quanto segue:

I signori [REDACTED] proprietari di una villa all'interno del Condominio "Parco Vinciolo", sono debitori nei confronti del citato condominio per € 4.972,18 (quattromilanovecentosettantadue/18) di cui € 3.993,65 relativi al saldo di gestione per l'anno 2021, € 478,53 relativi alla spesa di gestione preventivata in bilancio di previsione per l'anno 2022, € 500,00 quale residuo su rata per lavori di manutenzione straordinaria strada condominiale effettuati nell'anno 2021 (rifacimento del manto stradale parco - costo totale € 44.000,00- quota totale a carico del sig. [REDACTED] € 1000,00- importo versato € 500,00).

Attualmente l'unica spesa straordinaria già deliberata dall'assemblea in data 18/08/2022 ammonta ad € 2000+iva 22% per la redazione di perizia geologica finalizzata alla successiva messa in sicurezza della parete rocciosa del monte Vinciolo, per parte di proprietà del condominio.

Il condominio si è determinato, inoltre, per l'effettuazione di ulteriori lavori straordinari di chiusura e rifacimento dei locali dove sono site vasche e serbatoi condominiali, e per la successiva analisi delle acque, dando incarico all'amministratore di procedere; allo stato attuale si sta procedendo all'acquisizione di preventivi, pertanto non è ancora determinabile l'importo da spendere per i suddetti lavori.

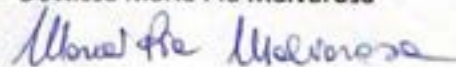
Quanto alla richiesta del regolamento condominiale, si trasmette copia in allegato alla pec.

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione e chiarimento si porgono cordiali saluti.

Praia a Mare Li, 06/09/2022

In Fede

Dott.ssa Maria Pia Malvarosa



ALLEGATO "A"
AL REPERTORIO N. 69603
RACCOLTA N. 6159

IANNONE

STUDIO ER-FE *Tecnici associati*
Geom. Ferdinando Errigo - Ing. Gianpaolo Errigo
PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI - CONSULENZE IMMOBILIARI
Via Nazionale, 14 - 87020 SAN NICOLA ARCELLA (CS) Tel. e Fax 0985/3792 - P.IVA 01771280789

COMUNE DI PRAIA A MARE

PROVINCIA DI COSENZA

COMMITTENTE:

COOPERATIVA "PRAIA A MARE"

LOCALITA' VINCILOLO

TABELLE MILLESIMALI
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Roberto Puccio



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Del villaggio denominato "Parco Vinciolo" sito alla località Vinciolo del comune di Praia a Mare in provincia di Cosenza.

Cap. 1° - PREMESSA -

Art. 1 - Il terreno su cui sorge il villaggio unitamente ad una maggiore consistenza fu acquistato dal presidente della Coop. Edilizia Praia a Mare s.r.l. con sede in Napoli alla via Santa Teresa a Chiaia n° 39, Andrea Sciumbata con atto del Dott. Salvatore Laurenza notaio in Castellammare di Stabia, repertorio n° 29540, raccolta n° 1237, trascritto a Cosenza il 07/12/1973 ai nn. 23742/63846, dal Sig. Giulio Carbonaro domiciliato in Napoli alla via Porta Carrese n° 31.

Il terreno acquistato ha una superficie complessiva di mq. 150.740. Il villaggio che insiste su parte di detto terreno è costituito da n° 28 corpi di fabbrica abitativi e sorge su di un'area di mq. 57.123 c.a.. I corpi di fabbrica sono costituiti da ville a due piani di cui n° 13 ad unica abitazione, n° 14 da due abitazioni e n° 1 da tre abitazioni, per un totale di n° 44 unità abitative. Le loro dimensioni, le caratteristiche e le superfici di pertinenza annesse sono riportate nelle tabelle millesimali allegate al presente. Ogni corpo di fabbrica, costituito da una sola abitazione o da più abitazioni, è recintato ed autonomo. Nelle tabelle millesimali è

Illegible handwritten signature

tra l'altro allegata una planimetria dell'intero comprensorio con i viali principali e secondari a servizio delle abitazioni.

Cap. 2° - PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI DEL VILLAGGIO -

Art. 2 - Sono oggetto di proprietà indivisibile e di uso comune di tutti i condomini:

a) Il sedime delle strade, i viali condominiali, gli spazi comuni, i parcheggi, il pozzo di emungimento, le condotte di adduzione e di distribuzione, nonché il serbatoio di accumulo e l'area circostante, le apparecchiature sia del pozzo che del serbatoio, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, le canalizzazioni e le condotte fognarie correnti sulle strade comuni, i muri di sostegno lungo le strade come originariamente realizzati.

b) Sono e restano di proprietà condominiale tutti i terreni residuati dopo la realizzazione del villaggio per una superficie complessiva di mq. 97.740 c.a. ubicati, come si evince dalle planimetrie allegata nelle tabelle millesimali ad est ed a sud-est del villaggio.

Art. 3 - In conformità all'art. 68 (R.D. 30/03/1942 n°318) delle disposizioni per l'attuazione del C.C. e disposizioni transitorie e per tutti gli effetti degli art. 1123, 1124, 1126, 1136 del Codice Civile, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare spettante in proprietà esclusiva è

singoli condomini, raggugliata a quello dell'intero complesso edilizio, resta espresso in millesimi come risulta dalla tabella citata allegata al presente con il n° 1.

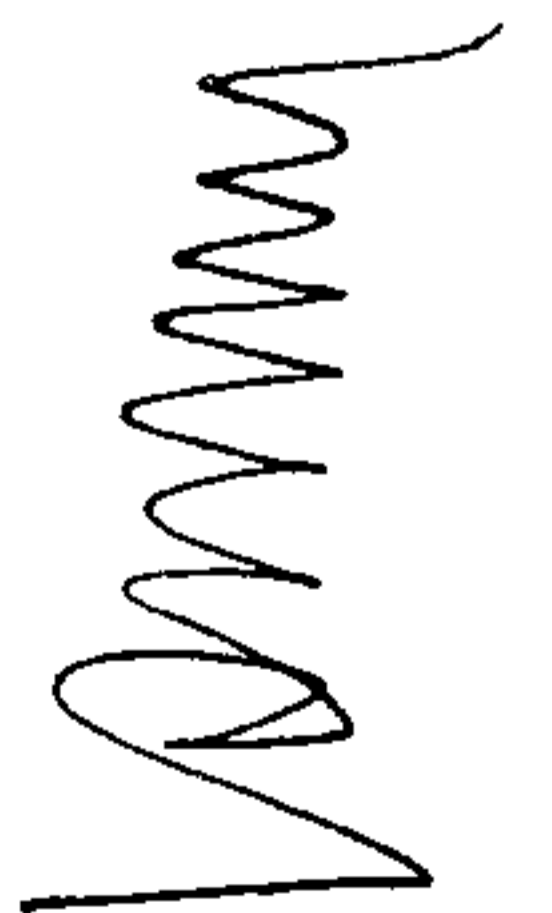
Cap. 3° - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI COMUNI

Art. 4 - Qualsiasi lavoro per innovazioni e modifiche alle cose comuni dovrà essere preventivamente autorizzato dall'assemblea come prescrive l'art. 1120 del C.C..

Qualora il lavoro fosse necessario ed indifferibile può essere eseguito dall'amministratore o da qualsiasi altro condomino che sarà comunque obbligato a darne immediata comunicazione all'amministratore. Per il lavoro eseguito spetterà al condomino il solo rimborso delle spese realmente sostenute senza alcun compenso aggiuntivo. Se nel corso del lavoro l'amministratore facesse opposizione scritta, il condomino dovrà sospendere immediatamente le operazioni intraprese salvo il diritto a rimborso delle spese fino allora sostenute. Il giudizio sulla necessità ed indifferibilità delle opere spetta inappellabilmente all'assemblea.

Art. 5 - È fatto divieto assoluto di occupare, anche temporaneamente, qualsivoglia locale o spazio di proprietà o uso comune con qualsiasi costruzione stabile o provvisoria o con qualsiasi oggetto che possa compromettere la stabilità delle strutture portanti o delle pavimentazioni e che possa arrecare pregiudizio ai diritti degli altri condomini. L'occupazione

Alcina Bucin



provvisoria di dette parti comuni può essere autorizzata dall'amministratore solo per deposito di materiale ed attrezzi inerenti ai lavori che il condominio esegue nelle parti di sua proprietà esclusiva sempre che tali occupazioni siano limitate nello spazio e nel tempo e che in ogni caso non impediscano minimamente l'uso delle cose comuni agli altri condomini. È vietato eseguire lavori di qualsiasi genere nel sottosuolo o innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino come prescritto dall'art. 1120 del C.C.. Quest'ultimo divieto interessa gli edifici a più di una abitazione. Per quest'ultimi è vietato collocare piante o vasi da fiori sui davanzali e sui parapetti dei balconi in modo instabile e in ogni caso dovrà essere evitata qualunque forma di molestia o di pericolo ai condomini dei piani sottostanti.

L'applicazione di targhe o di insegne su qualsiasi parte esterna dell'edificio o sull'esterno del recinto potrà essere autorizzata dall'amministratore purchè sia compatibile con l'estetica e l'architettura dell'edificio. Per gli edifici costituiti da più abitazioni, è vietato ai condomini del primo piano stendere biancheria o altro all'esterno. Lo sciorinamento di piccoli capi di biancheria può avvenire all'interno dei balconi.

E' vietato sostare lungo i viali o spazi comuni con veicoli di qualsiasi genere.

E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune animali di qualsiasi genere ad eccezione di uccelli, gatti e cani purchè questi ultimi siano tenuti al guinzaglio e muniti di museruola nell'ambito degli spazi comuni.

E' vietato gettare qualsiasi oggetto dalle finestre.

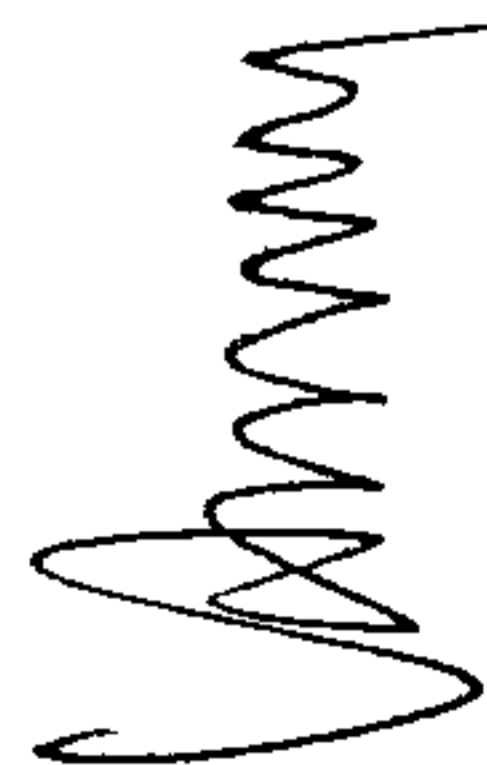
Le cassette per pattume ed i rifiuti dovranno essere puliti all'esterno e ben chiusi; dovranno comunque essere deposte nell'imminenza dell'arrivo degli addetti alla nettezza urbana e subito ritirate.

CAP.4° -DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Art. 6 - Gli appartamenti degli edifici saranno destinati esclusivamente ad uso di abitazioni o di studio professionali o di uffici privati, anche di società e di imprese commerciali. Sarà necessario in ogni caso munirsi dei certificati di abitabilità ed in caso di destinazione diversa da abitazione, di certificati di agibilità.

E' vietato destinare gli appartamenti ed i locali in genere a sede per attività di qualsiasi tipo di industria, a luogo di raduno pubblico circoli, ritrovi, sedi di partiti politici o associazioni di qualsiasi genere, ambulatori, gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose, agenzie di pegno.

Allina Pecora



scuole di musica, ballo o canto in genere, a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla morale e al decoro dei condomini.

Art. 7 - E' vietato apportare modifiche ed innovazioni alle parti comuni sia interne che esterne anche alle parti di proprietà esclusiva senza la prescritta autorizzazione di cui agli artt. 4 e 5.

Art. 8 - Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere di riparazione necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini o alle parti di proprietà comune.

Ogni condomino, a richiesta dell'amministratore, deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti dall'assemblea necessari per la conservazione dello stabile interessato salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi. E' tenuto inoltre ad avvisare l'amministratore dei guasti verificatisi all'interno del suo appartamento o locale o alle cose comuni; l'omissione, il ritardo dell'avviso o anche il rifiuto per l'accesso per l'ispezione, comporta a carico del condomino inadempiente il pagamento dei danni causati. Le ispezioni di cui sopra, salvo casi urgenti, dovranno avvenire in ore concordate con il condomino interessato. Ogni proprietario dovrà consentire ove se ne ravvede la necessità, nel proprio giardino il passaggio di tubazioni di acqua, di fognature o di gas. Nonché di ca-

nalizzazione per il convogliamento di acque piovane con tubi di opportuna capacità. In qualsiasi caso le suddette tubazioni dovranno essere poste ad una profondità di almeno un metro dal piano di campagna.

Art.9 - E' vietato a tutti i condomini l'uso a toni alti, di radio, di televisione, grammofono e qualsiasi altro strumento musicale, in particolare prima delle ore 8,00 e dopo le ore 22,00. Può essere concessa deroga a tale limitazione eccezionalmente in caso di festicciole familiari previa autorizzazione dei condomini limitrofi sempre che l'orario non si protragga oltre le ore 24,00.

Art.10 - Il condomino che vende o cede in affitto i locali di sua proprietà ha l'obbligo di includere sul contratto di vendita o di affitto come parte integrante dell'atto stipulato il presente regolamento di condominio. Deve comunicare all'amministratore: a) il proprio domicilio; b) il domicilio e generalità del nuovo proprietario in caso di vendita; deve inoltre cedere al nuovo proprietario la sua quota del fondo di riserva per spese straordinarie ed ammortamenti e fare in modo che il nuovo proprietario dia all'amministratore, all'atto del trasferimento, conferma scritta di aver accettato il presente regolamento di condominio, senza di ciò, il condomino alienante resta responsabile nei confronti dell'amministrazione del condominio per tutti gli effetti del presente regolamento. Il nuovo proprietario subentrato per successione o per ac-

Albina Puccin

quisto da vendite fallimentari deve darne comunicazione scritta all'amministratore. Il condomino che lascia i locali o l'appartamento disabitati deve consegnare le chiavi a persona di sua fiducia facilmente reperibile avvisandone l'amministratore.

Art.11 - Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di eventuali assicurazioni ed amministrazione degli edifici, a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva salvo quanto stabilito negli articoli seguenti.

CAP. 5° RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art.12 - Le spese per la conservazione, le innovazioni di cui all'art.4 e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e cose comuni compreso l'eventuale realizzazione di parco-giardino per le assicurazioni incendio, per le spese generali dell'amministrazione, i canoni e i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sui fabbricati o sulle parti e cose comuni, e comunque non attribuibili ad uno o più condomini, quelle relative al servizio del portierato, illuminazione delle parti ed eventuali locali comuni per le pulizie e per il riscaldamento dei locali connessi, saranno

ripartiti fra tutti i condomini in proporzione dei millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascun condomino, stabiliti sulla tabella allegata a al presente con il n. 1, salvo il disposto degli articoli seguenti per i casi particolari.

CAP. 6° AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art.13 - Gli organi amministrativi sono l'amministratore e l'assemblea a dei condomini.

Art.14 - L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche tra estranei al condominio; la deliberazione di nomina deve essere approvata con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore degli edifici. Egli deve astenersi dal voto nelle deliberazioni relative al rendiconto della gestione ed in quelle che riguardano provvedimenti adottati da lui.

Art.15 - L'amministratore, le cui funzioni sono regolate dagli articoli 1129, 1130, 1131 e 1133 del c.c. provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea ed assicura l'osservanza del regolamento;
- b) all'assunzione ed al licenziamento del portiere o di altro personale ausiliario;
- c) alla riscossione delle rendite ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- d) a chiarire le eventuali controversie fra i condomini;

e) agli atti, che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni;

f) alla disciplina delle cose comuni e dei servizi nell'interesse comune;

Art. 16 - L'assemblea oltre a quanto previsto nei predetti articoli provvede:

a) alle eventuali modificazioni del presente regolamento di condominio;

b) all'eventuale retribuzione dell'amministratore;

c) all'erogazione dei sopra-avanzi della gestione annuale e delle eventuali rendite dei beni comuni;

d) alle opere di manutenzione straordinaria;

e) alla determinazione di un'apposito fondo di riserva per eventuali opere di manutenzione straordinaria;

Art. 17 - L'esercizio finanziario comincia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre del medesimo anno.

L'assemblea ordinaria alla quale l'amministratore presenterà il rendiconto della sua gestione deve essere convocata entro due mesi successivi.

Art. 18 - L'amministratore deve presentare all'assemblea anche il preventivo delle spese ed il progetto di ripartizione delle stesse fra i condomini in relazione a quanto stabilito nel presente regolamento, trascorsi venti giorni dall'approvazione del preventivo ogni condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo a rate anticipate che l'assemblea stabilirà

mensili o bimestrali.

Art. 19 - Per poter far fronte alle spese impreviste e straordinarie può essere costituito un fondo di riserva da depositarsi su libretti bancario o postale al portatore intestato al condominio e dal quale l'amministratore può prelevare salvo ratifica dell'assemblea.

Art. 20 - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dal presente regolamento ed in base all'art. 1131 c.c. l'amministratore ha la rappresentanza giuridica dei condomini.

Art. 21 - L'assemblea si riunisce in seduta ordinaria entro il 30 luglio di ciascun anno ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta motivata da tanti condomini che rappresentino almeno un sesto del valore degli alloggi sociali.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso consegnato a mano a tutti i condomini residenti nell'edificio che rilasciano ricevuta dell'avviso mediante lettera raccomandata spedita a mezzo posta a tutti gli altri condomini almeno 5 giorni prima della data di convocazione.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo ed ora dell'adunanza in seconda convocazione che può avvenire in un giorno successivo alla data della prima convocazione ma non oltre dieci giorni da essa. La costituzione dell'assemblea e la validità del suo deliberato sono regolati dall'art. 1136 c.c. trascorsi 15 minuti dall'ora fissata i convenuti nomi-

neranno un presidente che non sia l'amministratore ed un segretario coadiuvato all'occorrenza anche da due scrutatori.

Art. 22 - Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona di sua fiducia con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante.

Art. 23 - L'assemblea non può deliberare se non constatato che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Art. 24 - Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale scritto direttamente sull'apposito registro nel corso della seduta.

Detto verbale deve contenere:

- 1) la data dell'assemblea anno, mese giorno ed ora;
- 2) l'indicazione se in prima o seconda convocazione e se in seconda convocazione deve far menzione della data della prima e del motivo per cui non è stata tenuta, dare atto che la convocazione dei condomini è regolarmente avvenuta indicando la data ed il mezzo usato;
- 3) l'elenco nominativo delle persone intervenute di persona o per delega, (le deleghe dovranno essere allegate al verbale) con a fianco i rispettivi valori millesimali;
- 4) la trascrizione dell'ordine del giorno riportato nell'avviso di convocazione;
- 5) l'atto della nomina del Presidente dell'assemblea e del

segretario, il primo dei quali, constatato che i preliminari di cui sopra si sono svolti regolarmente e che si è raggiunto il numero e valori necessari per la costituzione dell'assemblea, dichiarerà valida la stessa ed aprirà la discussione sui vari argomenti fissati all'ordine del giorno;

6) il riassunto delle discussioni svoltesi per ogni argomento, inserendo a verbale a richiesta dei condomini interessati, le loro dichiarazioni di voto;

7) le varie proposte che si sono sottoposte a votazione indicando il metodo seguito per le variazioni stesse, i voti riportati da ciascuna proposta ed i provvedimenti adottati;

8) le astensioni dal voto indicando per quelle necessarie, l'esistenza di un conflitto di interessi;

9) l'eventuale allontanamento di qualche condomino prima del termine dell'assemblea;

10) la dichiarazione di scioglimento dell'assemblea da parte del Presidente previa lettura del verbale che sarà firmato dal Presidente dal segretario e dall'amministratore;

Art. 25 - Copia conforme del verbale di assemblea deve essere rilasciata dall'amministratore, entro cinque giorni, al condomino che ne farà richiesta.

Art. 26 - Le deliberazioni adottate dall'assemblea sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente e per i locatari, pur rimanendo sempre responsabili e direttamente obbligati, nei confronti del condominio, i condomini locatori.

Art 27 - Le norme del presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini, per i loro aventi causa, a titolo universale e particolare, e per i locatari.

Art. 28 - Per quanto non disposto nel presente regolamento valgono le norme di legge tempo per tempo vigenti.

Albino Buccini

[Handwritten signature]



STUDIO *ER-FE*
Geom. Ferdinando Errig
PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - C
Via Nazionale, 14 - 87020 SAN NICOLA ARCELI

COMUNE DI P
PROVINCIA

COMMIT
COOPERATIVA
LOCALITA

TABELLE M

- RELAZIONE ESPLICATIVA
- TABELLE A – B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – C
- PIANTE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI – SCALA 1:200
- STRALCIO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INEDIFIC
- PLANIMETRIA GENERALE – SCALA 1:500

enici associati

ing. Gianpaolo Errigo

ZIONI CATASTALI - CONSULENZE IMMOBILIARI

(S) Tel. e Fax 0985/3792 - P.IVA 01771280789

IA A MARE

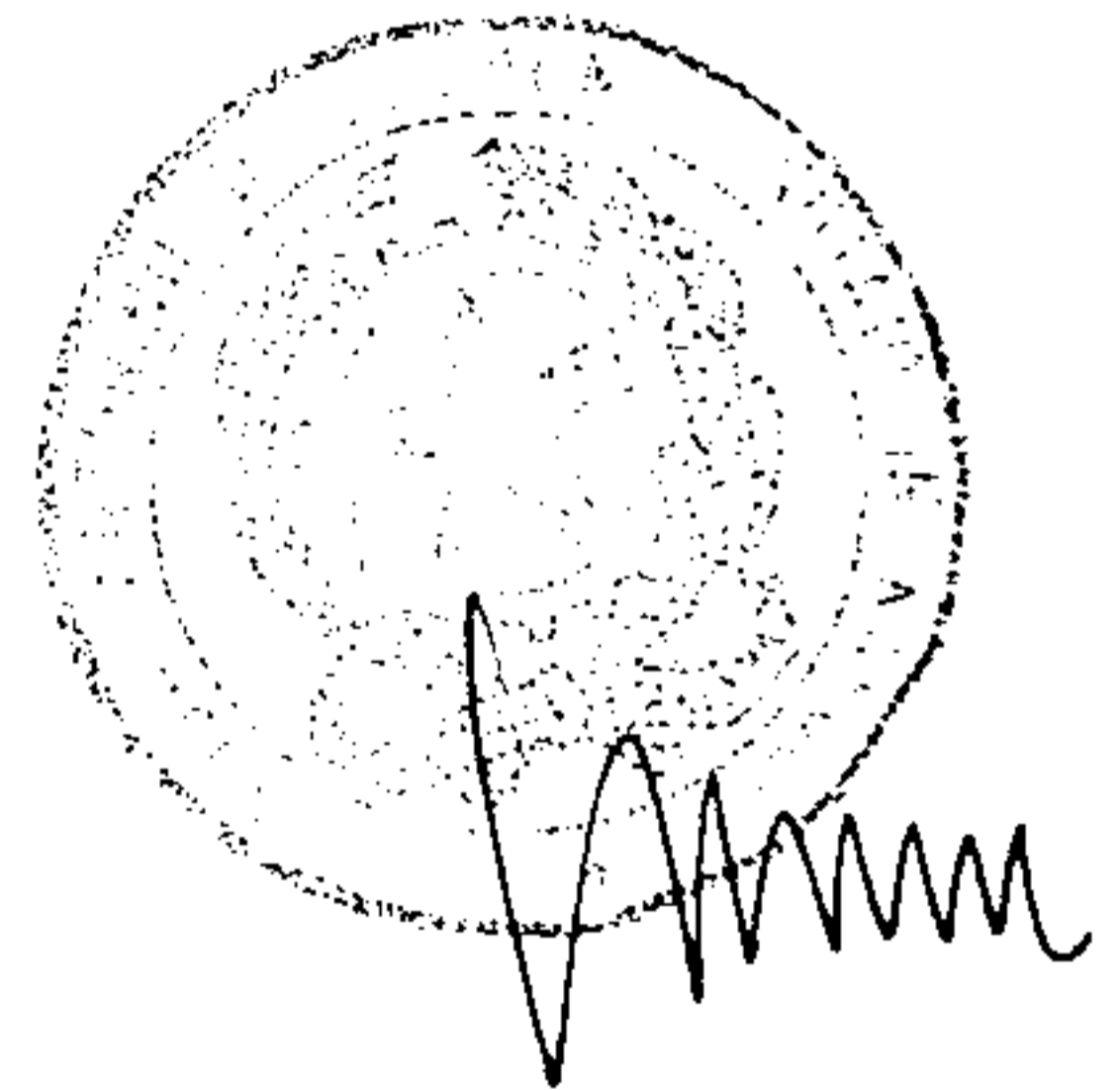
COSENZA

NTE :

IA A MARE”

NCIOLO

LESIMALI



APPARTENENTI ALLA COOPERATIVA



GEOM. FERDINANDO ERRIGO

A large, stylized handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

Albino Puccin

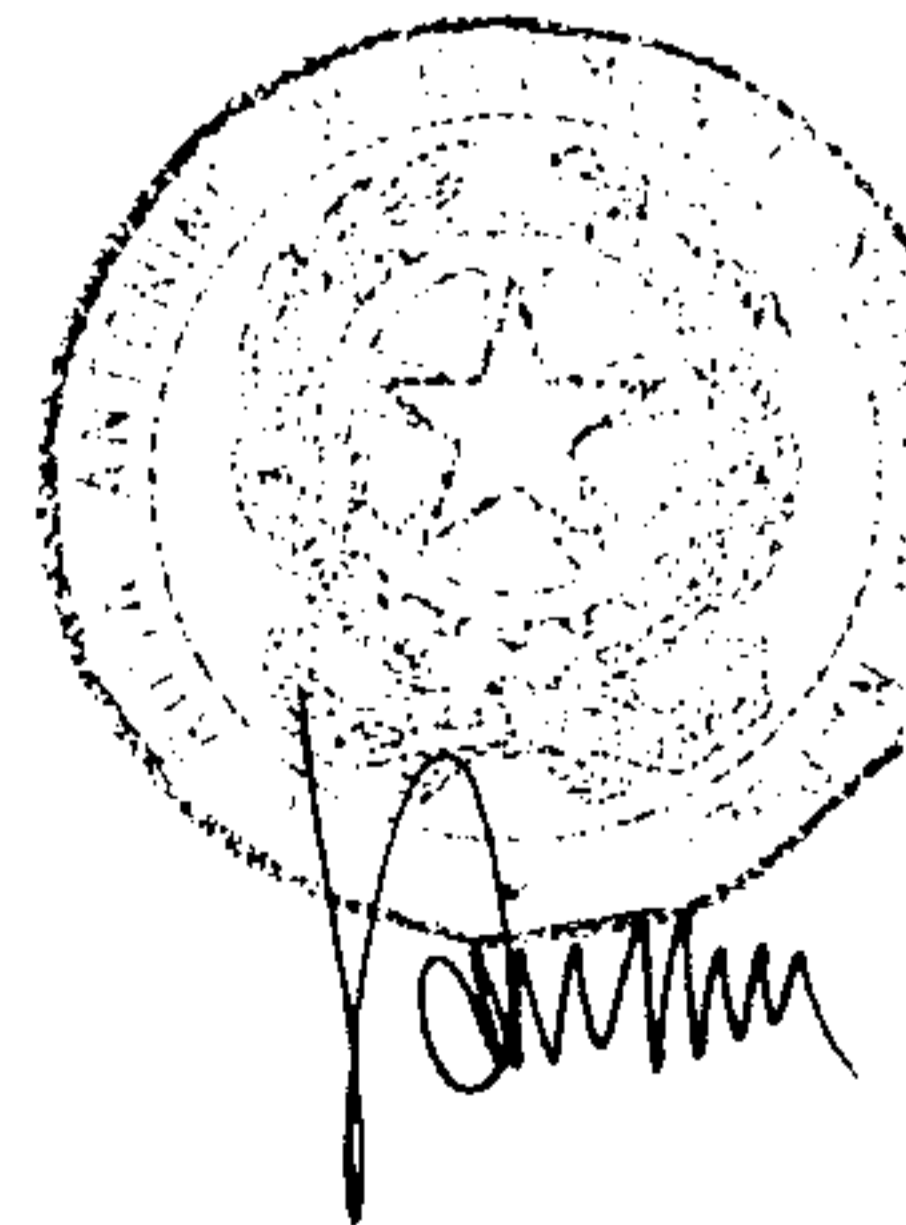
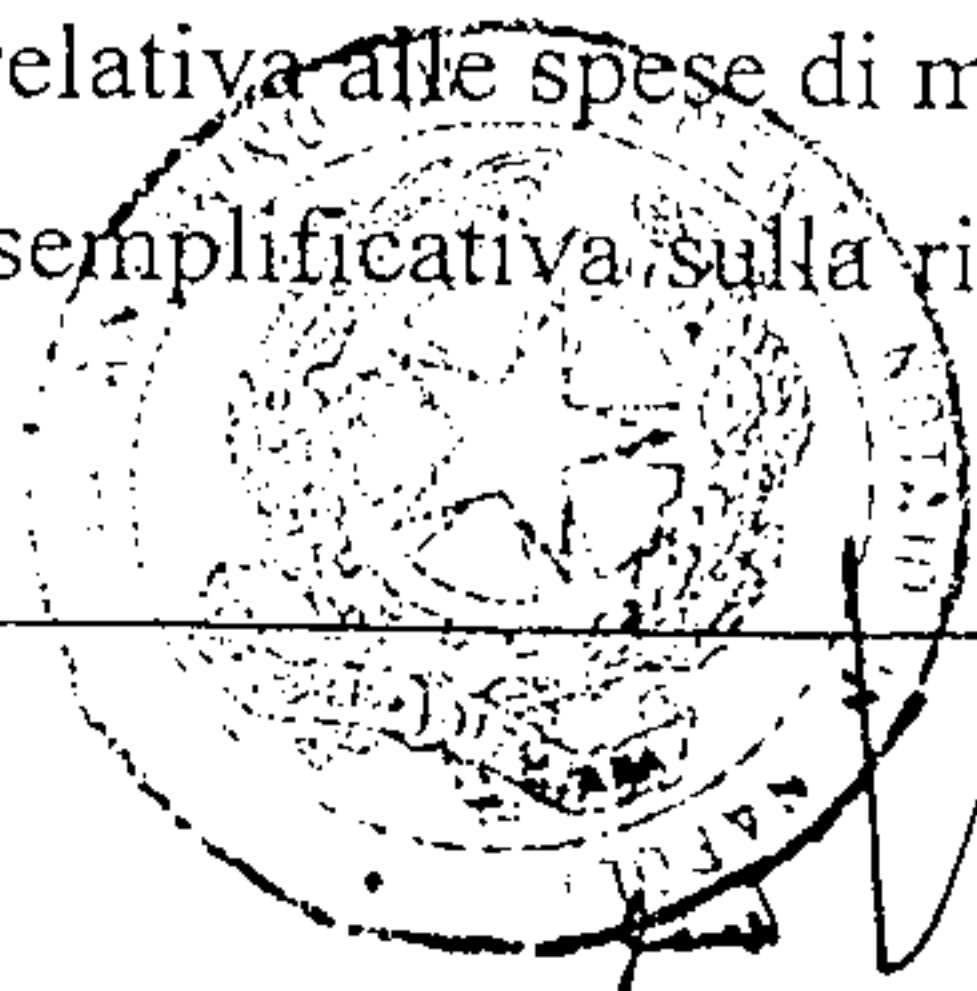
RELAZIONE ESPLICATIVA

La seguente relazione descrive le modalità con le quali sono state redatte le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese relative al complesso edilizio sito nel comune di Praia a Mare, località Vinciolo, denominato *Cooperativa Praia a Mare*; il condominio è composto da 28 ville a due piani, alcune dotate di piano seminterrato, per un totale di 44 unità abitative. La proprietà si sviluppa nella parte edificata su una area complessiva di mq.57.000 circa, vi sono inoltre altri appezzamenti di terreno di proprietà della cooperativa, evidenziati nello stralcio catastale in scala 1:2000 e precisamente: particella 4 - mq.25.320, particella 147 - mq.17.910, particella 146 - mq.8.200, particella 148 - mq.620, particella 201 - mq. 25.230, particella 150 - mq. 10.250 e particella 151 - mq. 5.170 per una superficie complessiva di mq.97.740, che rappresentano le aree non edificate, in forte pendenza, fra il canale "Vinciolo" e la superstrada SS18, o comunque aree inutilizzate e che restano parti comuni.

Le tabelle di ripartizione per le spese condominiali sono state stilate conformemente all'articolo 1123 ed altri del Codice Civile che regolano le proprietà condominiali. La quota millesimale ha un contenuto patrimoniale (quota ideale di comproprietà dell'area e delle altre parti e impianti comuni), è rappresentata da un valore (e quindi non da una superficie o numero di vani o cubatura o consistenza materiale) e questo valore deve essere rapportato proporzionalmente a quello dell'intera proprietà.

L'intera proprietà, ad esclusione degli appezzamenti di terra evidenziati nello stralcio catastale è servita da una strada principale (strada A) e da altre arterie che da essa derivano, denominate con le lettere da B ad E. Tutte le ville dispongono di giardini privati di uso esclusivo; vi sono delle aree comuni, evidenziate con un tratteggio obliquo nella planimetria generale. Il progetto è costituito dai seguenti elaborati:

1. Tabella A (relativa alla ripartizione delle spese generali)
2. Tabella B1 (relativa alle spese di manutenzione della strada A)
3. Tabella B2 (relativa alle spese di manutenzione della strada B)
4. Tabella B3 (relativa alle spese di manutenzione della strada C)
5. Tabella B4 (relativa alle spese di manutenzione della strada D)
6. Tabella B5 (relativa alle spese di manutenzione della strada E)
7. Tabella C (esemplificativa sulla ripartizione delle spese relative ad una singola villa)



Albino Bucca

1. La **tabella A** è stata ricavata mediante la preventiva determinazione della "superficie virtuale"; questa rappresenta il valore complessivo di ogni singola proprietà, ricavato come somma della superficie abitativa e delle altre superfici pertinenti, opportunamente corrette. I coefficienti correttivi, tutti inferiori ad uno, hanno la funzione di ragguagliare le superfici non propriamente abitative, ma che comunque contribuiscono al valore venale di una proprietà.

Si è ritenuto di applicare i seguenti:

- a) Per le cantine ed i seminterrati normalmente agibili, o comunque utilizzabili, la superficie è stata moltiplicata per **0,60**
- b) Per i ripostigli e le intercapedini la superficie è stata moltiplicata per **0,30**
- c) Per i porticati la superficie è stata moltiplicata per **0,50**
- d) Per i terrazzi e balconi per **0,35**
- e) Per il lastrico solare di uso esclusivo per **0,20**
- f) Per i giardini la superficie è stata moltiplicata per **0,10**.

A titolo di esempio si riporta il calcolo della superficie virtuale effettuata per la villa n°1 (Monti Pasquale)

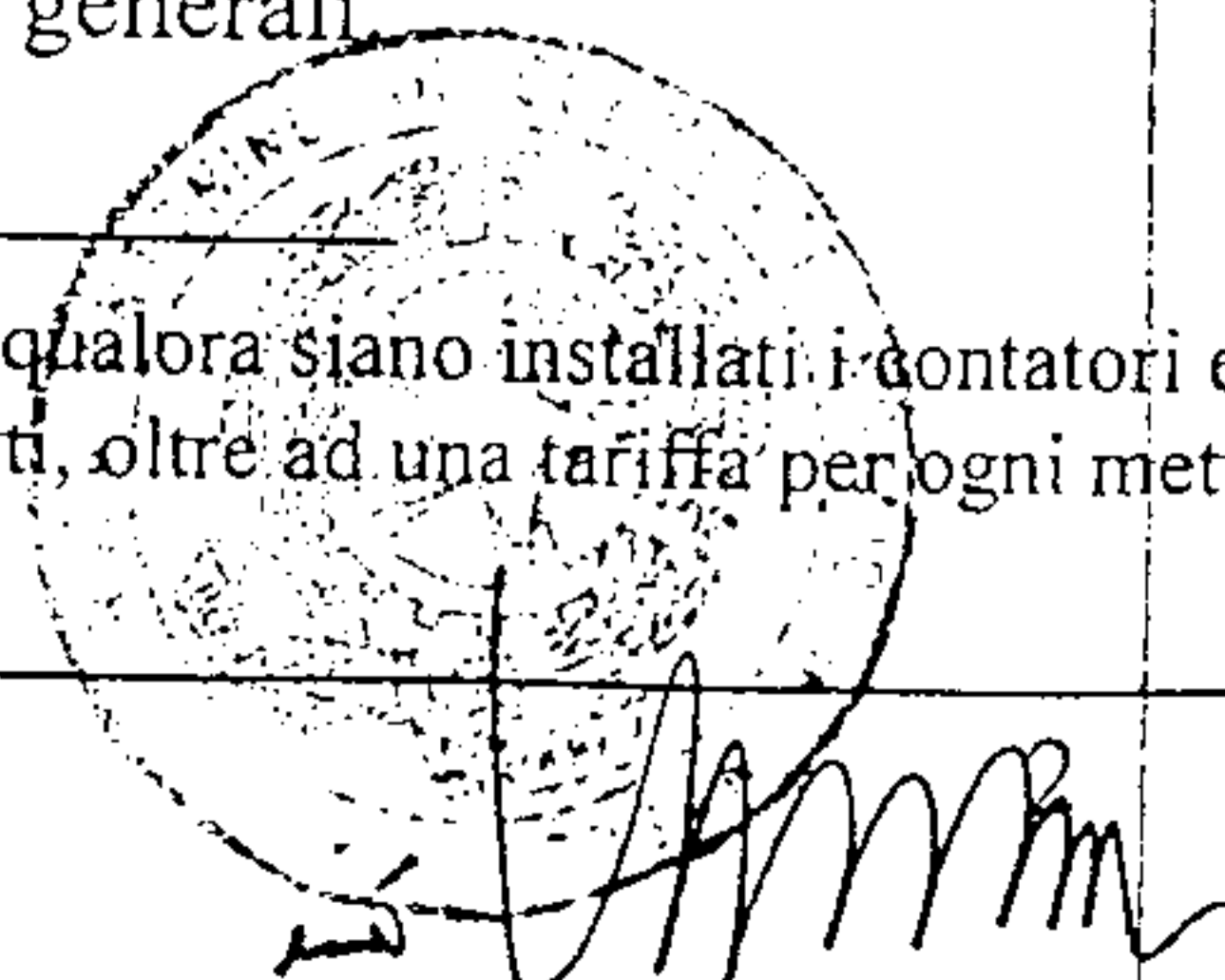
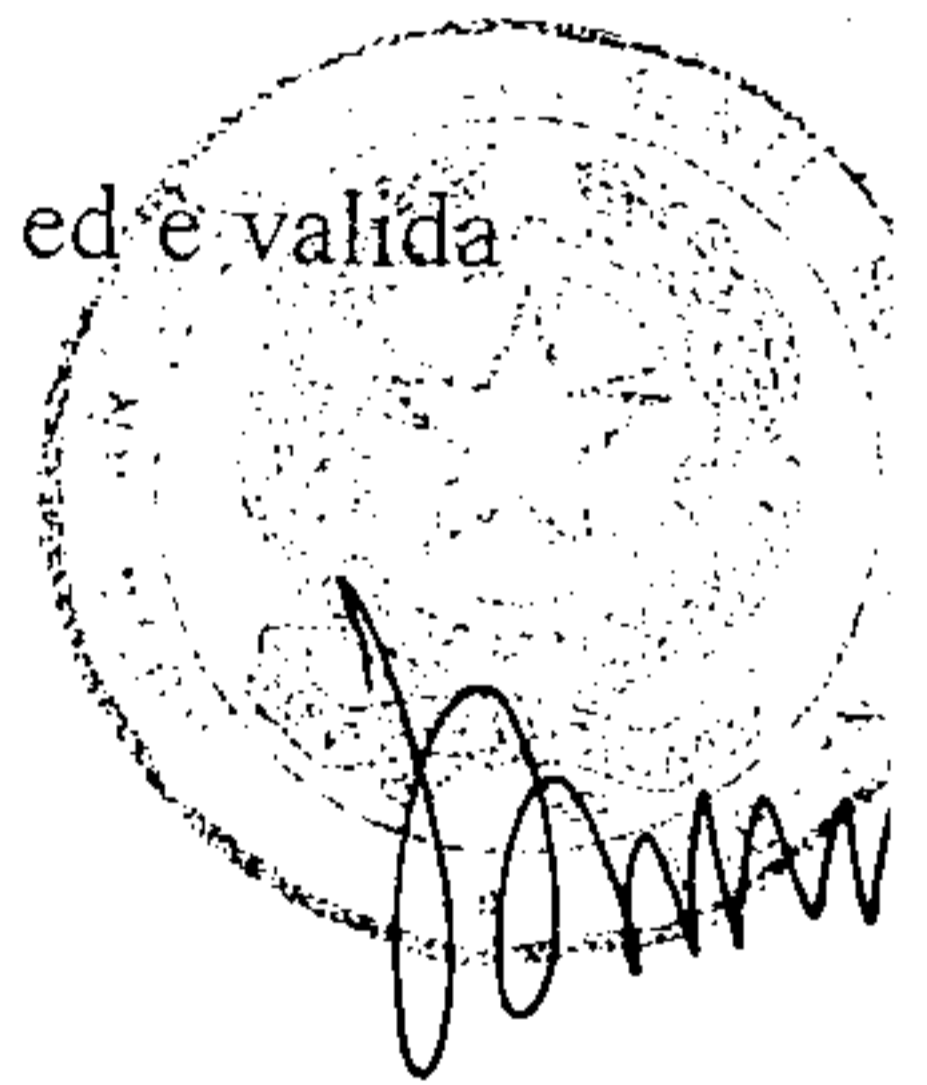
$$\text{Sup. Virt.} = \left[102.18 + 95 + (29.30 * 0.60) + (7 * 0.30) + (21 * 0.50) + \right. \\ \left. + (43 * 0.35) + (116 * 0.20) + (1157 * 0.10) \right] = 381,31$$

Successivamente, dalla superficie virtuale attraverso una semplice formula di proporzione, si determina la quota millesimale generale.

La tabella A, pertanto, identifica la quota millesimale di tutto il condominio ed è valida per le spese generali che possono essere:

- a) Spese di amministrazione,
- b) Spese di portierato o guardiania,
- c) Spese di assicurazione degli spazi comuni,
- d) Spese di pubblica illuminazione o di energia elettrica per i servizi comuni e per il pozzo¹.
- e) Spese di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali rifacimenti degli spazi comuni e delle aree inutilizzate (vedi stralcio catastale), manutenzione, di tutte le strutture in esse presenti: muri paramassi, canali pluviali, recinzioni, ecc.
- f) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni degli impianti idrico, di illuminazione ed irriguo.
- g) Spese legali e generali

¹ Per le spese del pozzo, qualora siano installati i contatori e ci sia un servizio di lettura, si deve stabilire una quota fissa uguale per tutti, oltre ad una tariffa per ogni metro cubo di acqua consumato.



Albino Bucca

Tabelle B1 - B2 - B3 - B4 - B5. Queste tabelle si riferiscono alla ripartizione delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, rispettivamente identificate in planimetria con le lettere da A a E, nonché dei relativi manufatti accessori quali cunette, cordoli, ecc. Il principio seguito, stabilito anche dal C.C., per la ripartizione di tali spese, è simile a quello che si adotta per le spese di manutenzione delle scale e degli ascensori. La quota millesimale è stata determinata tenendo conto in egual misura di due fattori: 1) per il 50% della quota, si utilizza la tabella generale (tabella A); 2) il restante 50% della quota è determinato proporzionalmente alla distanza percorsa da ciascun condomino a partire dall'inizio della strada e fino alla propria abitazione. Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'eventuale rifacimento dei muri di contenimento o di sostegno delle strade, qualora essi siano in comune con proprietà private, la spesa dovrà essere divisa in parti uguali fra i condomini interessati alla strada (secondo la tabella B) ed i soggetti privati che utilizzano tale muro come sostegno o recinzione. Nel rifacimento, manutenzione ordinaria e straordinaria di un muro di confine fra due proprietà private, la spesa si ripartisce a metà.

3. **Tabella C.** Questa tabella rappresenta un esempio di come si debba ripartire una spesa relativa ad un solo fabbricato, che interessa cioè solo i soggetti proprietari di una villa. Il principio consiste nel convertire le rispettive quote millesimali della tabella A, in millesimi fra i soli privati interessati alla spesa. Questo si rende necessario quando occorra procedere alla riparazione, ristrutturazione o rifacimento di un intero fabbricato o, ad esempio del tetto o lastrico solare. Attraverso una semplice proporzione, facilmente comprensibile a tutti, con tale metodologia si può generare la tabella millesimale di ogni fabbricato.

Per ogni caso particolare non contemplato, si deve fare riferimento agli articoli del Codice Civile dal 1117 al 1139.

Alla presente relazione esplicativa ed alle tabelle già citate si allegano i seguenti elaborati grafici:

1. Piante di ogni unità immobiliare e delle rispettive pertinenze in scala 1:200
2. Stralcio catastale dei logli 40 e 42 con evidenza delle aree inutilizzate
3. Planimetria generale con tratteggio delle aree comuni, delle strade ed indicazione del pozzo di emungimento.

San Nicola Arcella - Agosto 2001

Alfonso Puccin
[Signature]



IL TECNICO
GEOM. FERDINANDO ERRIGO

[Signature]

	Nominativo	Identificativi catast.			Unità di misura	Sup. Abitabile		Superficie Cant. Semint.	Sup. ripostig Intercedine
		Fogl.	Part.	sub.		P.T.	P.I°		
I	Monti Pasquale	42	36	1-2	mq.	102,18	95,00	29,30	7,00
2a	Imbelloni Maria	42	29	1-3	mq.	102,18		34,00	7,00
2b	Cerbino Maria Teresa	42	29	2-4	mq.		95,00		
3a	Mancuso Daniela	42	30	13-14	mq.	102,18		33,00	11,00
3b	Matteo Anna	42	30	15-16	mq.		109,00		
4	Cosco Mario	42	41	1-2	mq.	102,18	95,00	30,00	9,00
5	Buccino Albina	42	32	1-2	mq.	102,18	95,00	35,00	10,50
6	Maiorino Michele	42	33	1-2	mq.	102,18	95,00	343,00	
7	Sciumbata Andrea	40	480	1-2	mq.	102,18	129,00	149,00	11,50
8a	Giordano Luciana	40	477	1-3	mq.	139,00		29,00	12,00
8b	Tornaghi Alfredo	40	477	2-4	mq.		95,00		
9	Bianchi Brunetto	40	482	1-2-3	mq.	102,18	108,00	109,00	12,00
10	De Rinaldi Rosaria	40	481	1-2	mq.	102,18	95,00	29,00	7,00
11	Ferragina Luigi	40	484	1-2-3-4	mq.	120,00	119,00	181,00	
12a	Via Giovanni	40	483	1-3-5	mq.	102,18			9,00
12b	Via Giovanna	40	483	2-4-6	mq.		95,00	22,00	
13	Iannone Giuseppina	40	486	1-2-3	mq.	102,18	103,30	125,00	9,00
14a	Avigliano Maria	40	485	1-3	mq.	52,18	43,00	34,00	2,50
14b	Paladino Michele	40	485	2-4	mq.	50,00	74,00		4,50
15a	Panza Giulio	40	487	1-3	mq.	53,18	51,09		
15b	Panza Camillo	40	487	2-4	mq.	49,00	70,00		5,00
16	Amoroso Anna	42	27	1-2	mq.	102,18	95,00	31,00	11,00
17a	Cerbino Francesco	42	31	1-4	mq.	102,18		33,00	9,00
17b	Cerbino Rita	42	31	2-3-5	mq.		95,00		
18a	Di Martino Aldo	42	25	1-3	mq.	102,18		30,00	10,00
18b	Di Martino Renato	42	25	2	mq.		109,00		
19a	Poeta Carmine Vittorio	42	24	1-3-5	mq.	102,18		30,00	13,00
19b	Poeta Rosa	42	24	2-4	mq.		95,00		
20a	Torricelli Massimo	42	21	4-5	mq.	102,18		30,00	10,00
20b	Ascione Marco	42	21	6-7-8	mq.		115,00		
21	Settesoldi Barbara	42	40	1-2	mq.	102,18	95,00		7,00
22	Aterrano Anna	42	39	1-2	mq.	102,18	95,00		7,00
23a	Sequino Luigi	42	26	1-3	mq.	102,18		30,00	7,00
23b	Carbonaro Rosa	42	26	2-4	mq.		102,18		
24a	Ioselli Francesco	42	23	1-3	mq.	102,18		28,00	4,00
24b	Coscia Gaetano	42	23	2-4	mq.		95,00		
25a	Pernetti Antonio	42	22	1-4	mq.	102,18		27,00	5,00
25b	Pernetti Leonardo	42	22	2	mq.	64,00			
25c	Borghese Annunziata	42	22	3	mq.		95,00		
26a	Ferrari Italo	42	16	1-3-4	mq.	102,18		29,00	9,00
26b	Galizia Fedele Fabio	42	16	2-5	mq.		95,00		
27	Borgia Maria Gabriella	42	17	1-2	mq.	102,18	95,00	29,00	6,00
28a	Cimmino Pasqualina	42	18	1-3	mq.	102,18			4,00
28b	Cimmino Lucia	42	18	2	mq.		95,00		

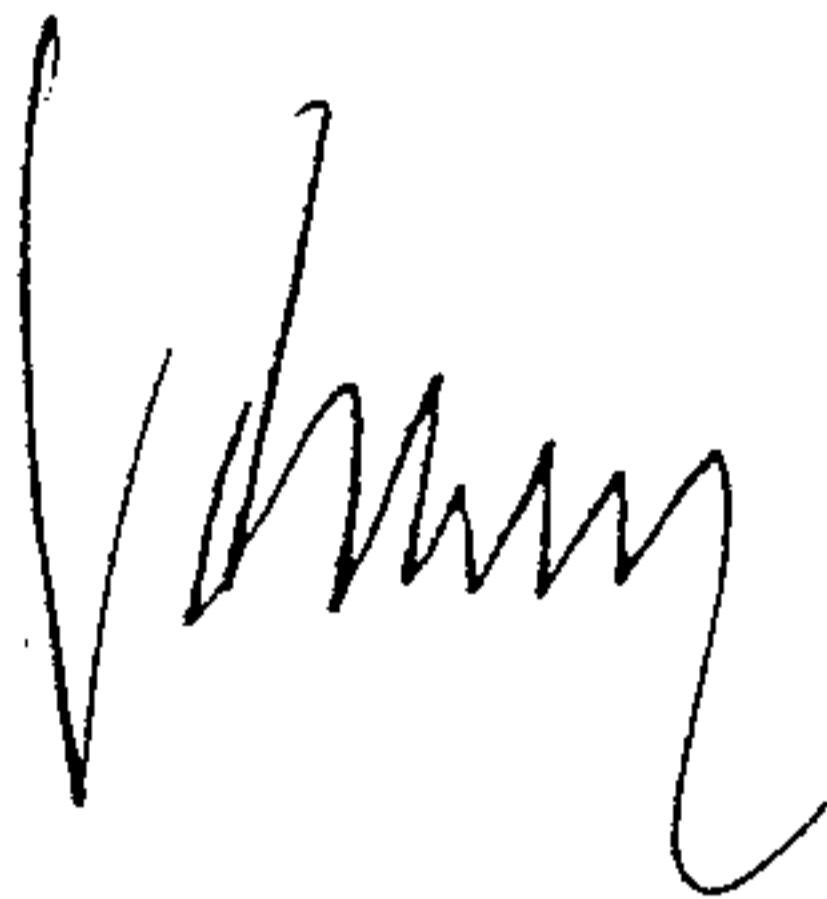
Copertura ricato	Sup. Terrazzi Balconi	Lastrico Solare	Superficie Giardini	Superficie Virtuale	Millesimi Complessivi
21,00	43,00	116,00	1160,00	381,610	33,014
7,00			233,00	151,480	13,105
14,00	49,00	116,00	1083,00	250,650	21,684
35,30			528,00	195,730	16,933
	46,00	116,00	552,00	203,500	17,605
21,00	48,00	116,00	961,00	364,480	31,532
113,00	49,00	109,00	1040,00	420,780	36,403
21,00	91,00	116,00	983,00	566,830	49,038
77,00	74,00		1240,00	512,430	44,332
			1532,00	313,200	27,096
14,00	45,00	116,00	292,00	170,150	14,720
21,00	33,00	116,00	885,00	412,930	35,724
21,00	57,00	116,00	1037,00	374,030	32,358
35,00	59,00	116,00	935,00	502,450	43,468
7,00			293,00	137,680	11,911
14,00	46,00	116,00	181,00	172,600	14,932
21,00	39,00	116,00	794,00	409,930	35,464
	32,00	54,00	400,00	178,330	15,428
10,50		62,00	501,00	193,100	16,706
	28,00	116,00	239,00	161,170	13,943
14,00	19,50		679,00	202,225	17,495
21,00	44,00	116,00	808,00	348,980	30,191
7,00			1257,00	253,880	21,964
14,00	71,00	116,00	1261,00	276,150	23,891
7,00			1155,00	242,180	20,952
	48,00	116,00		149,000	12,890
7,00			945,00	222,080	19,213
14,00	49,00	116,00	658,00	208,150	18,008
13,00			851,00	214,780	18,581
	36,00	116,00	819,00	232,700	20,132
21,00	43,00	116,00	1190,00	367,030	31,753
21,00	43,00	116,00	1004,00	348,430	30,144
7,00			501,00	175,880	15,216
7,00	43,00	116,00	465,00	190,430	16,475
	6,00		244,00	146,680	12,690
38,00	37,00	116,00	611,00	211,250	18,276
7,00			1055,00	228,880	19,801
				64,000	5,537
14,00	35,00	116,00		137,450	11,892
7,00			822,00	207,980	17,993
14,00	44,00	116,00	1053,00	245,900	21,274
21,00	44,00	116,00	1312,00	396,680	34,318
7,00			1670,00	273,880	23,694
14,00	46,00	116,00		141,300	12,224
	TOTALI			11558,955	1000,000

CONDOMINIO
COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"

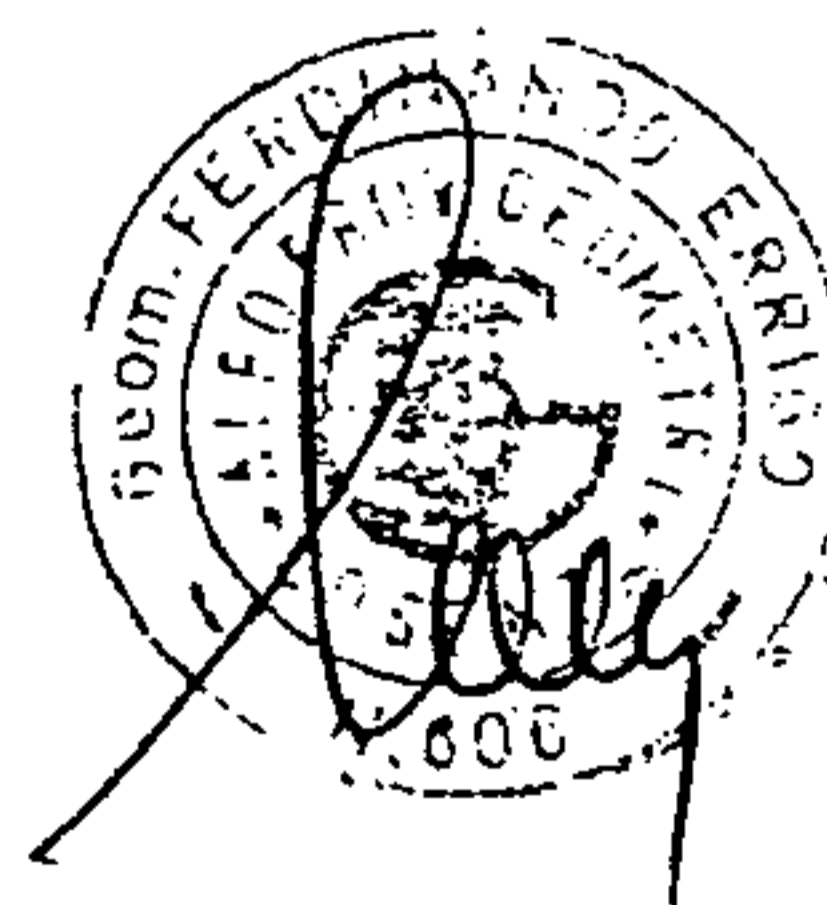
CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

TABELLA A

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE GENERALI


Albino Buccini

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO



Agosto 2002

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	1° Quota (50%)	Distanza percorsa Strada A (metri)	2° Quota (50%)
		Fogl.	Part.	sub.				
1	Monti Pasquale	42	36	1-2	33,014	16,507	95,00	2
2a	Imbelloni Maria	42	29	1-3	13,105	6,552	158,00	3
2b	Cerbino Maria Teresa	42	29	2-4	21,684	10,842	158,00	3
3a	Mancuso Daniela	42	30	13-14	16,933	8,467	158,00	3
3b	Matteo Anna	42	30	15-16	17,605	8,802	593,00	14
4	Cosco Mario	42	41	1-2	31,532	15,766	158,00	3
5	Buccino Albina	42	32	1-2	36,403	18,201	593,00	14
6	Maiorino Michele	42	33	1-2	49,038	24,519	222,00	5
7	Sciumbata Andrea	40	480	1-2	44,332	22,166	242,00	5
8a	Giordano Luciana	40	477	1-3	27,096	13,548	220,00	5
8b	Tomaghi Alfredo	40	477	2-4	14,720	7,360	235,00	5
9	Bianchi Brunetto	40	482	1-2-3	35,724	17,862	560,00	13
10	De Rinaldi Rosaria	40	481	1-2	32,358	16,179	260,00	6
11	Ferragina Luigi	40	484	1-2-3-4	43,468	21,734	300,00	7
12a	Via Giovanni	40	483	1-3-5	11,911	5,956	288,00	6
12b	Via Giovanna	40	483	2-4-6	14,932	7,466	288,00	6
13	Iannone Giuseppina	40	486	1-2-3	35,464	17,732	311,00	7
14a	Avigliano Maria	40	485	1-3	15,428	7,714	315,00	7
14b	Paladino Michele	40	485	2-4	16,706	8,353	318,00	7
15a	Panza Giulio	40	487	1-3	13,943	6,972	430,00	10
15b	Panza Camillo	40	487	2-4	17,495	8,748	473,00	11
16	Amoroso Anna	42	27	1-2	30,191	15,096	593,00	14
17a	Cerbino Francesco	42	31	1-4	21,964	10,982	593,00	14
17b	Cerbino Rita	42	31	2-3-5	23,891	11,945	593,00	14
18a	Di Martino Aldo	42	25	1-3	20,952	10,476	593,00	14
18b	Di Martino Renato	42	25	2	12,890	6,445	637,00	15
19a	Poeta Carmine Vittorio	42	24	1-3-5	19,213	9,606	593,00	14
19b	Poeta Rosa	42	24	2-4	18,008	9,004	593,00	14
20a	Torricelli Massimo	42	21	4-5	18,581	9,291	593,00	14
20b	Ascione Marco	42	21	6-7-8	20,132	10,066	593,00	14
21	Settesoldi Barbara	42	40	1-2	31,753	15,876	637,00	15
22	Aterrano Anna	42	39	1-2	30,144	15,072	637,00	15
23a	Sequino Luigi	42	26	1-3	15,216	7,608	637,00	15
23b	Carbonaro Rosa	42	26	2-4	16,475	8,237	637,00	15
24a	Ioselli Francesco	42	23	1-3	12,690	6,345	637,00	15
24b	Coscia Gaetano	42	23	2-4	18,276	9,138	637,00	15
25a	Pernetti Antonio	42	22	1-4	19,801	9,901	637,00	15
25b	Pernetti Leonardo	42	22	2	5,537	2,768	637,00	15
25c	Borghese Annunziata	42	22	3	11,892	5,946	637,00	15
26a	Ferrari Italo	42	16	1-3-4	17,993	8,996	637,00	15
26b	Galizia Fedele Fabio	42	16	2-5	21,274	10,637	637,00	15
27	Borgia Maria Gabriella	42	17	1-2	34,318	17,159	637,00	15
28a	Cimmino Pasqualina	42	18	1-3	23,694	11,847	637,00	15
28b	Cimmino Lucia	42	18	2	12,224	6,112	637,00	15
		TOTALI			1000,000	500,000	20674,00	500,00

18,805
10,373
14,663
12,288
23,144
19,587
32,543
29,888
28,019
18,869
13,044
31,405
22,467
28,990
12,921
14,431
25,254
15,332
16,044
17,371
20,187
29,437
25,324
26,287
24,818
21,851
23,948
23,346
23,632
24,407
31,282
30,478
23,014
23,643
21,751
24,544
25,306
18,174
21,352
24,402
26,043
32,565
27,253
21,518
000,000

CONDOMINIO
COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"

CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

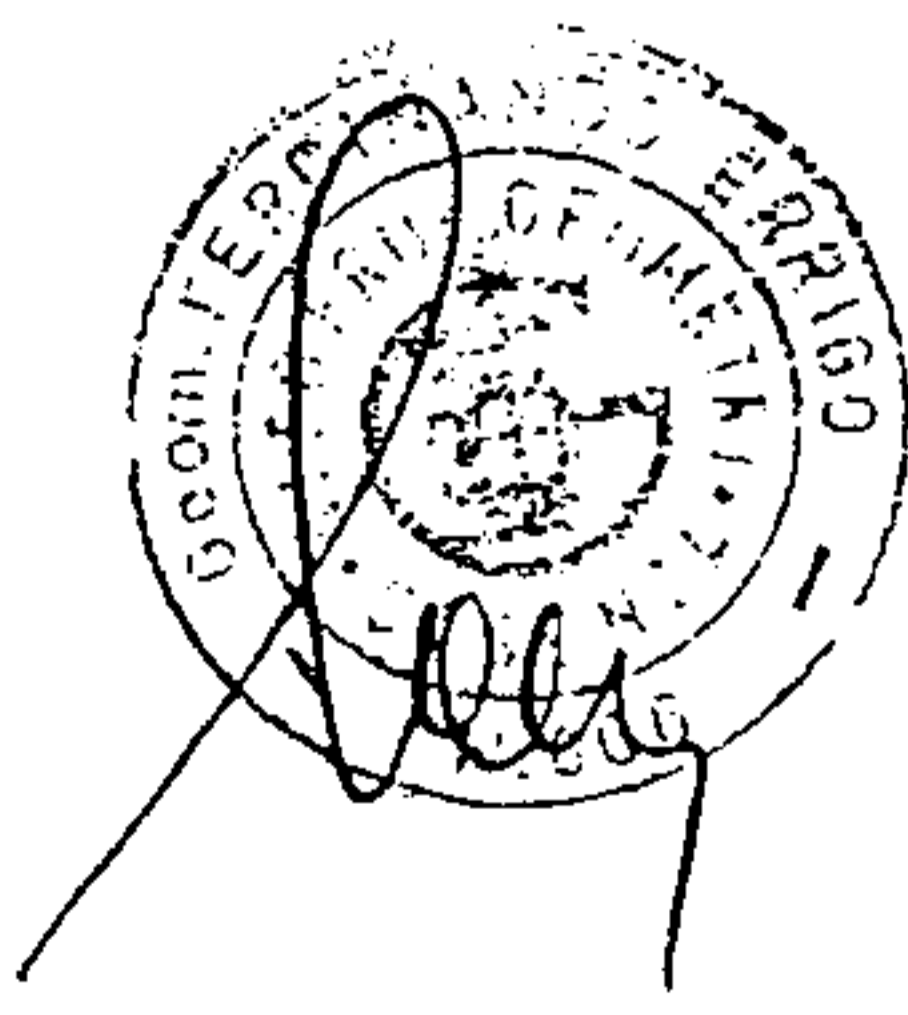
Albino Buccino

[Signature]

TABELLA
B1

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE
STRADA A

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO



Agosto 2002

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	1° Quota (50%)	Distanza percorsa Strada B (metri)	2° Quota (50%)	C
		Fogl.	Part.	sub.					
2a	Imbelloni Maria	42	29	1-3	13,105	78,703	55,00	134,146	
2b	Cerbino Maria Teresa	42	29	2-4	21,684	130,230	55,00	134,146	
3a	Mancuso Daniela	42	30	13-14	16,933	101,695	49,00	119,512	
4	Cosco Mario	42	41	1-2	31,532	189,372	46,00	112,196	
		TOTALI			83,254	500,000	205,00	500,000	

CONDOMINIO
COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"

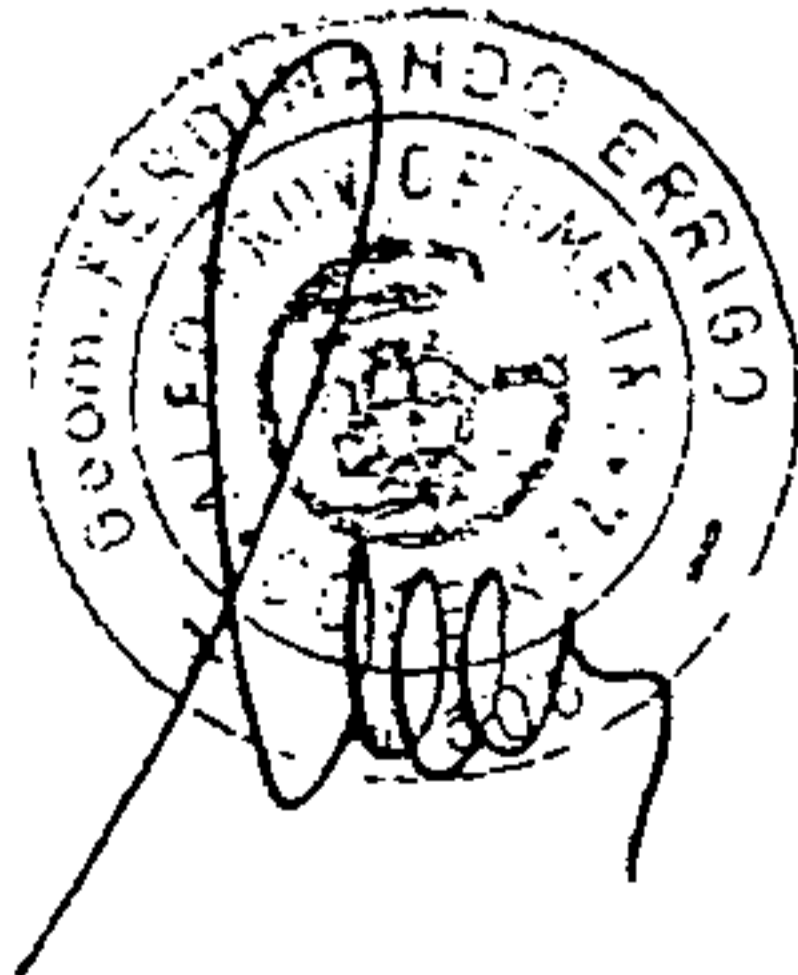
CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

Roberto Buccini
[Signature]

TABELLA
B2

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE
STRADA B

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO



Agosto 2001

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	1° Quota (50%)	Distanza percorsa Strada C (metri)	2° Quota (50%)
		Fogl.	Part.	sub.				
3b	Matteo Anna	42	30	11-12	17,605	38,788	89,00	31,2
5	Buccino Albina	42	32	1-2	36,403	80,204	64,00	22,5
16	Amoroso Anna	42	27	1-2	30,191	66,519	108,00	37,9
17a	Cerbino Francesco	42	31	1-4	21,964	48,392	171,00	60,1
17b	Cerbino Rita	42	31	2-3-5	23,891	52,637	171,00	60,1
18a	Di Martino Aldo	42	25	1-3	20,952	46,161	147,00	51,6
19a	Poeta Carmine Vittorio	42	24	1-3-5	19,213	42,330	171,00	60,1
19b	Poeta Rosa	42	24	2-4	18,008	39,675	171,00	60,1
20a	Torricelli Massimo	42	21	4-5	18,581	40,939	165,00	58,0
20b	Ascione Marco	42	21	6-7-8	20,132	44,355	165,00	58,0
		TOTALI			226,94	500,000	1422,00	500,0

Gillesimi
mplessivi
70,082
102,707
104,493
108,519
112,764
97,848
102,457
99,802
98,956
102,372
1000,000

CONDOMINIO
COOPERATIVA

"PRAIA A MARE"

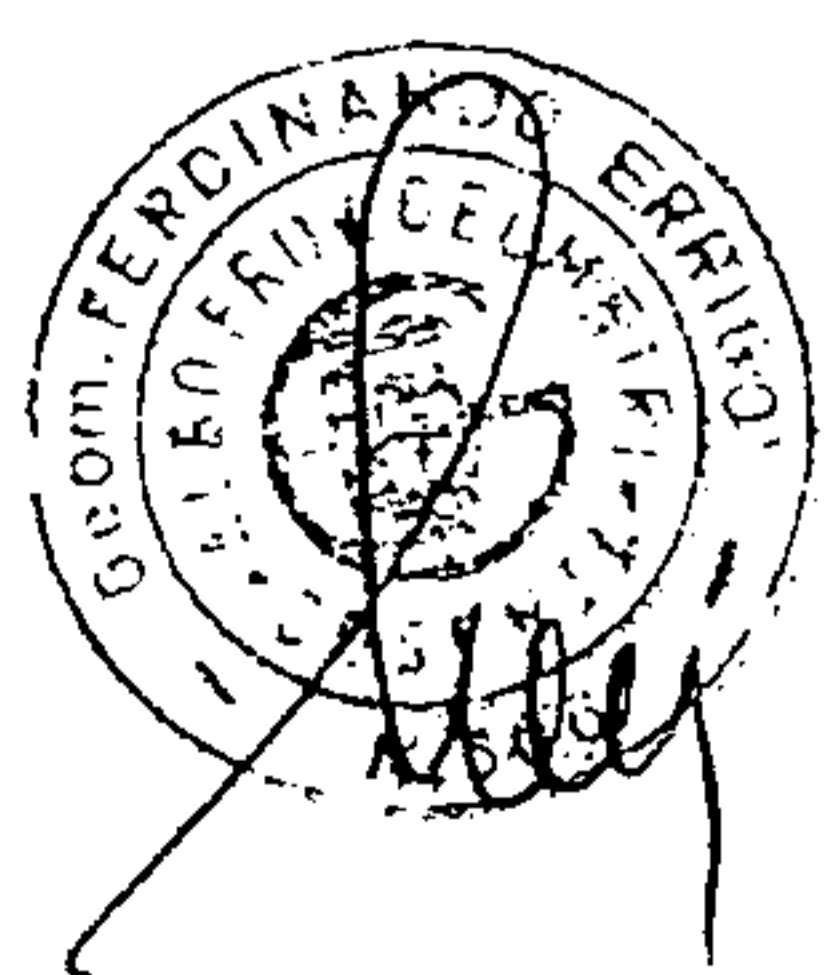
CALCOLO DELLE

Albino Buccini
[Signature]

TABELLA
B3

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE
STRADA C

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO



Agosto 2002

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	1° Quota (50%)	Distanza percorsa Strada D (metri)	
		Fogl.	Part.	sub.				
18b	Di Martino Renato	42	25	2	12,890	40,741	111,00	
21	Settesoldi Barbara	42	40	1-2	31,753	100,358	58,00	
22	Aterrano Anna	42	39	1-2	30,144	95,272	75,00	
23a	Sequino Luigi	42	26	1-3	15,216	48,091	111,00	
24a	Ioselli Francesco	42	23	1-3	12,690	40,107	142,00	
24b(*)	Coscia Gaetano	42	23	2-4	18,276	57,762	73,00	
25a	Pernetti Antonio	42	22	1-4	19,801	62,583	147,00	
25b	Pernetti Leonardo	42	22	2	5,537	17,500	147,00	
25c	Borghese Annunziata	42	22	3	11,892	37,586	147,00	
		TOTALI			158,199	500,000	1011,00	500

(*) Avendo anche l'ingresso dalla strada E si è calcolata una percorrenza pari al 50%

illesimi
mplessivi
95,638
129,042
132,364
102,988
110,334
93,865
135,283
90,200
110,286
1000,000

CONDOMINIO
COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"

CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

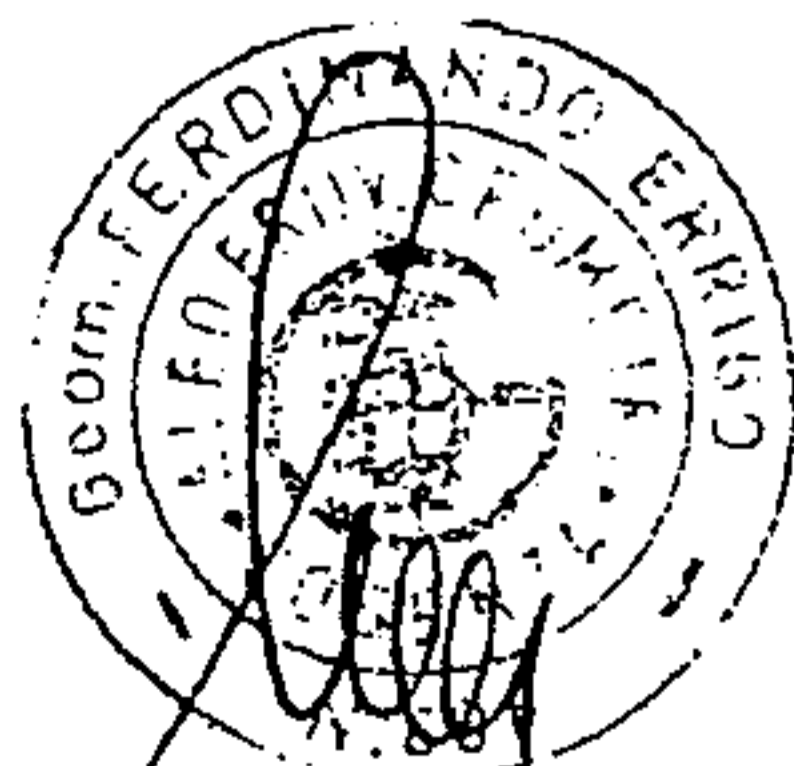
Olivia Buccini

[Signature]

TABELLA
B4

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE
STRADA D

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom.Ferdinando ERRIGO

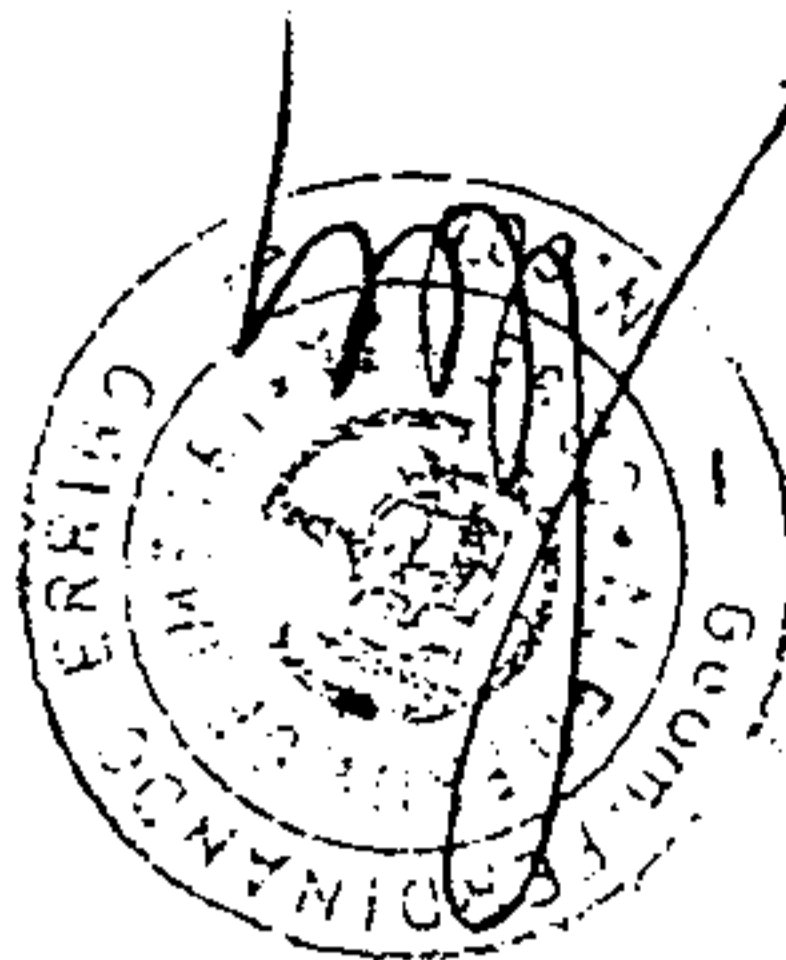


Agosto 2001

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	1° Quota (50%)	Distanza percorsa Strada E (metri)
		Fogl.	Part.	sub.			
23b	Carbonaro Rosa	42	26	2-4	16,475	57,103	120,00
24b(*)	Coscia Gaetano	42	23	2-4	18,276	63,346	70,00
26a	Ferrari Italo	42	16	1-3-4	17,993	62,366	214,00
26b	Galizia Fedele Fabio	42	16	2-5	21,274	73,737	215,00
27	Borgia Maria Gabriella	42	17	1-2	34,318	118,950	170,00
28a	Cimmino Pasqualina	42	18	1-3	23,694	82,127	160,00
28b	Cimmino Lucia	42	18	2	12,224	42,371	160,00
		TOTALI			144,254	500,000	1109,00

(*) Avendo anche l'ingresso dalla strada D si è calcolata una percorrenza pari al 50%

Agosto 2008



Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO

RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE
STRADA E

TABELLA
B5

COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"
CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

Alcide Rucchin

Millesimi
complessivi
111,206
94,906
158,849
170,671
195,596
154,264
114,508
1000,000

CONDOMINIO
COOPERATIVA
"PRAIA A MARE"

CALCOLO DELLE
TABELLE MILLESIMALI

TABELLA
C

*Albino
Puccini*

VMM

n° Ville	Nominativo	Identificativi catast.			Millesimi Tabella A	Millesimi Fabbricato
		Fogl.	Part.	sub.		
25a	Pernetti Antonio	42	22	1-4	19,801	531,857
25b	Pernetti Leonardo	42	22	2	5,537	148,719
25c	Borghese Annunziata	42	22	3	11,892	319,424
TOTALI					37,230	1000,000

ESEMPIO DI REALIZZAZIONE DI TABELLA MILLESIMALE
DI UN SINGOLO FABBRICATO, PARTENDO DAI MILLESIMI
DELLA TABELLA A

Millesimi Fabbricato = Millesimi Tabella A / Millesimi totali * 1000
Esempio: villa 25a $19.801/37.230*1000=531,857$

Studio ER-FE Tecnici Associati
Geom. Ferdinando ERRIGO



Agosto 2009

VILLA N°13

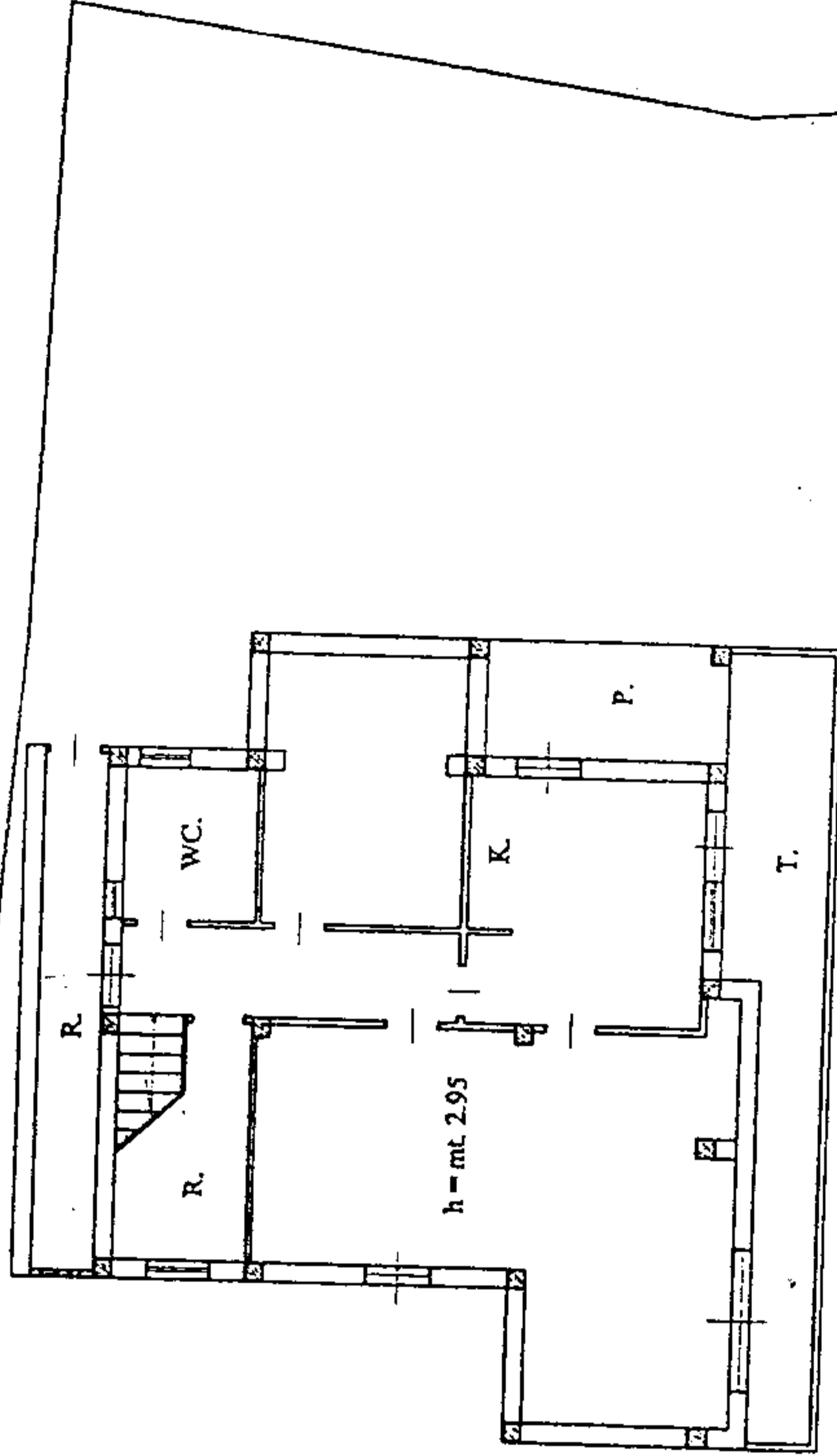
Scala 1:200

Iannone Giuseppina

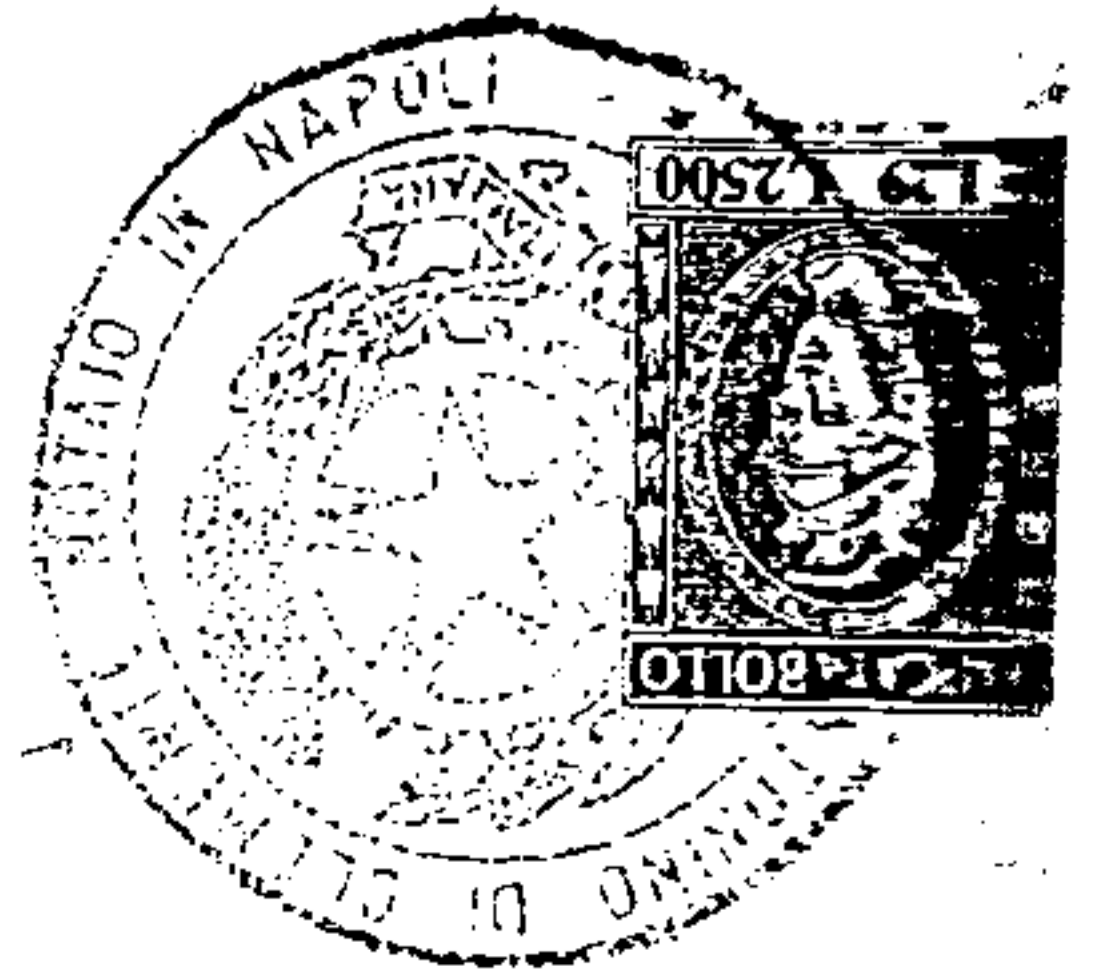
Foglio 40 part.486 sub. 1-2-3

Superficie abitabile P.T.mq. 102.18
Superficie abitabile P.I° .mq. 103.30
Superficie abitabile P.Seminterrato° .mq. 125.00
Superficie ripostiglio intercapedine mq. 9.00
Superficie coperta (Porticato) mq. 21.00
Superficie terrazzi e balconi scoperta mq. 39.00
Superficie giardini mq. 794.00
Lastrico Solare mq. 116.00

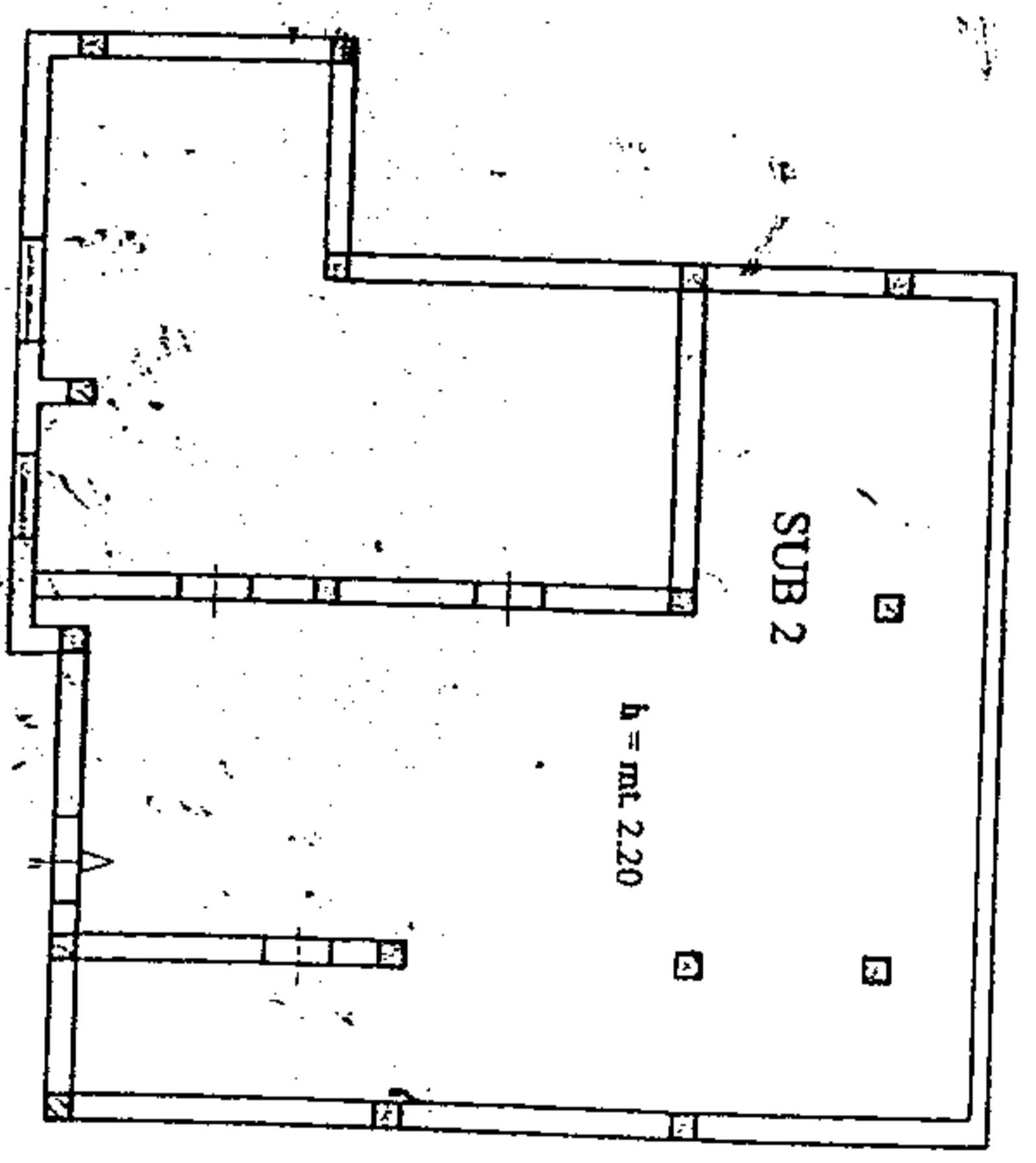
PIANTA PIANO TERRA



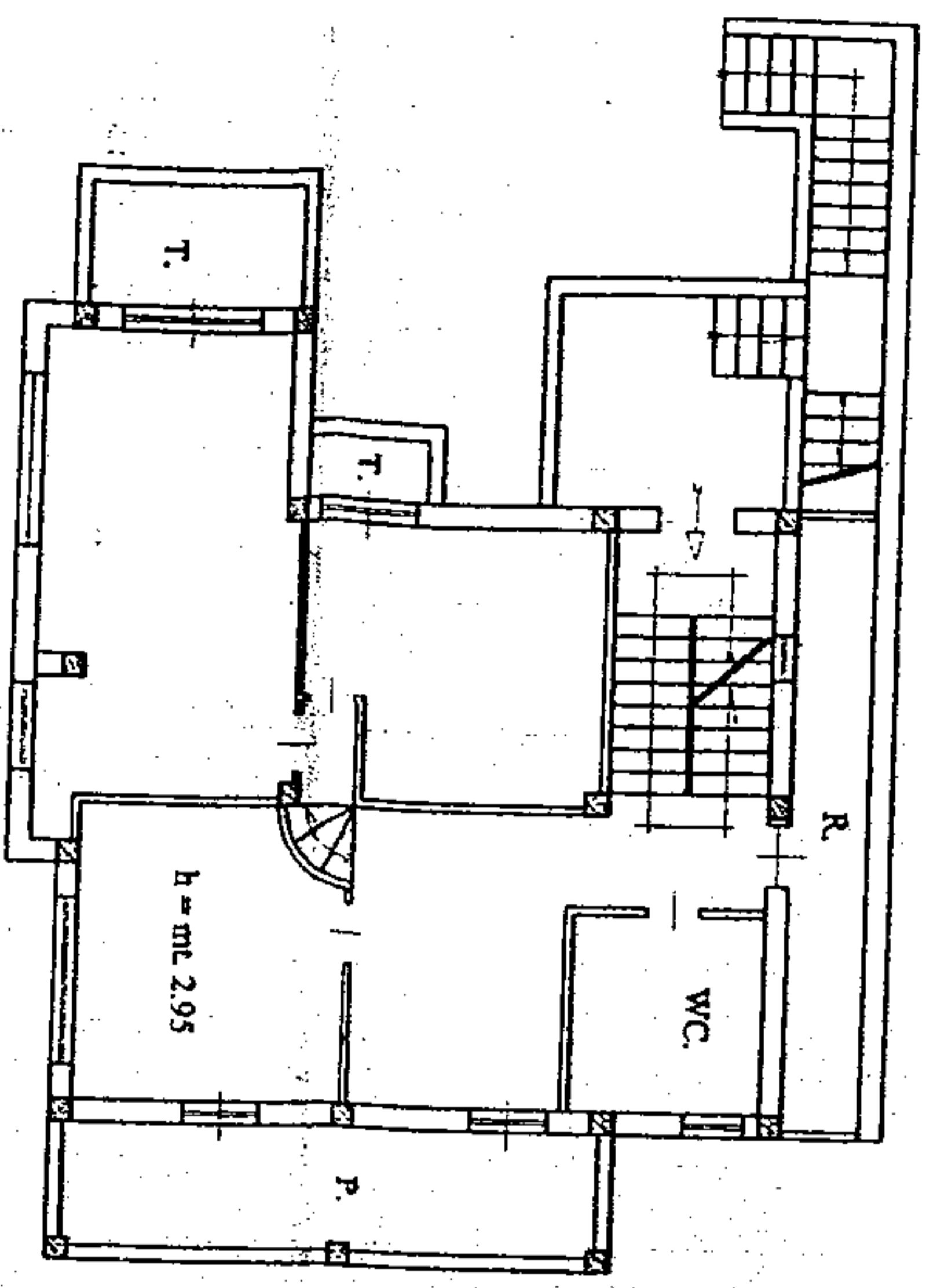
GIARDINO SUB 3



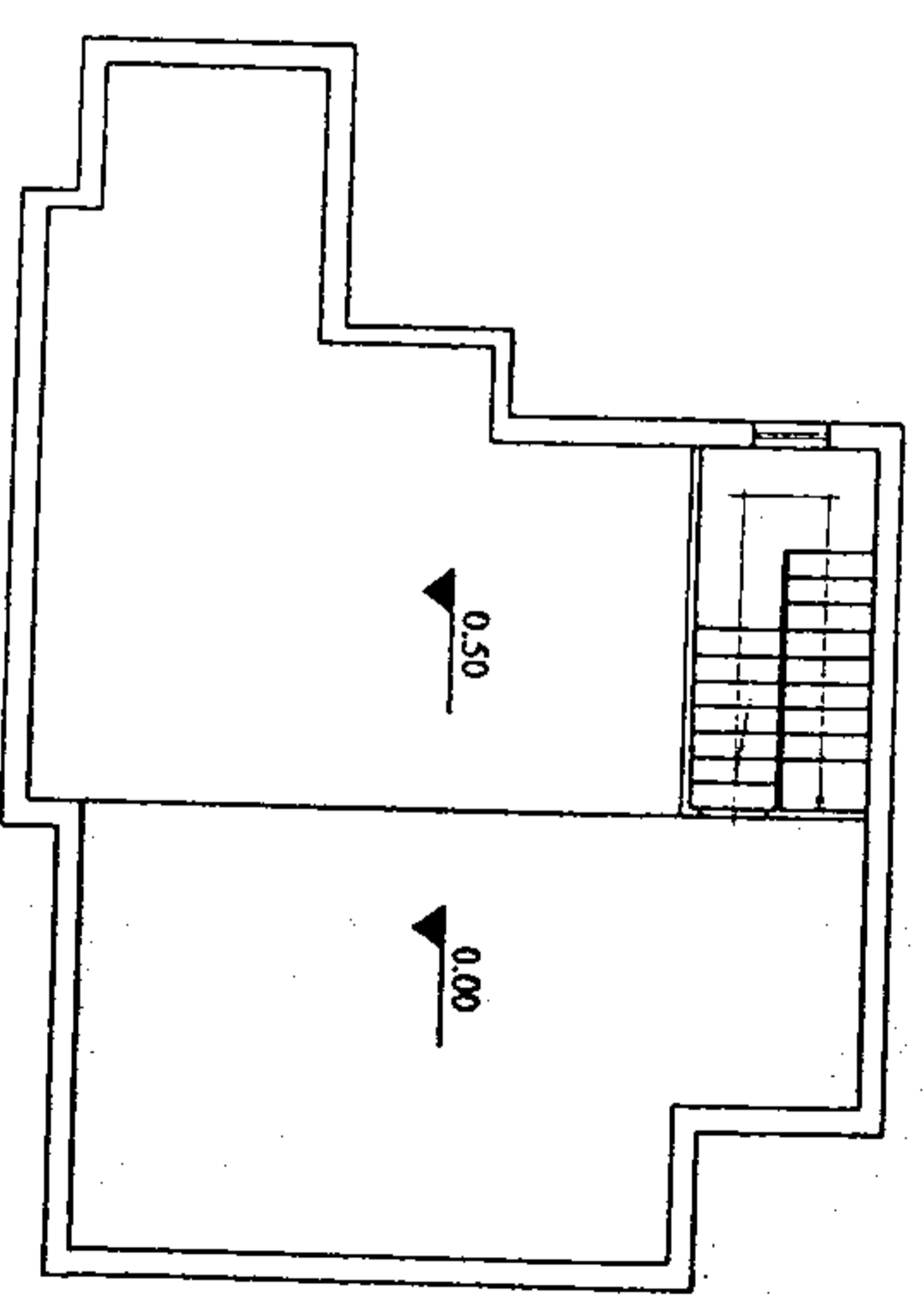
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
LOCALE DEPOSITO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA LASTRICO SOLARE

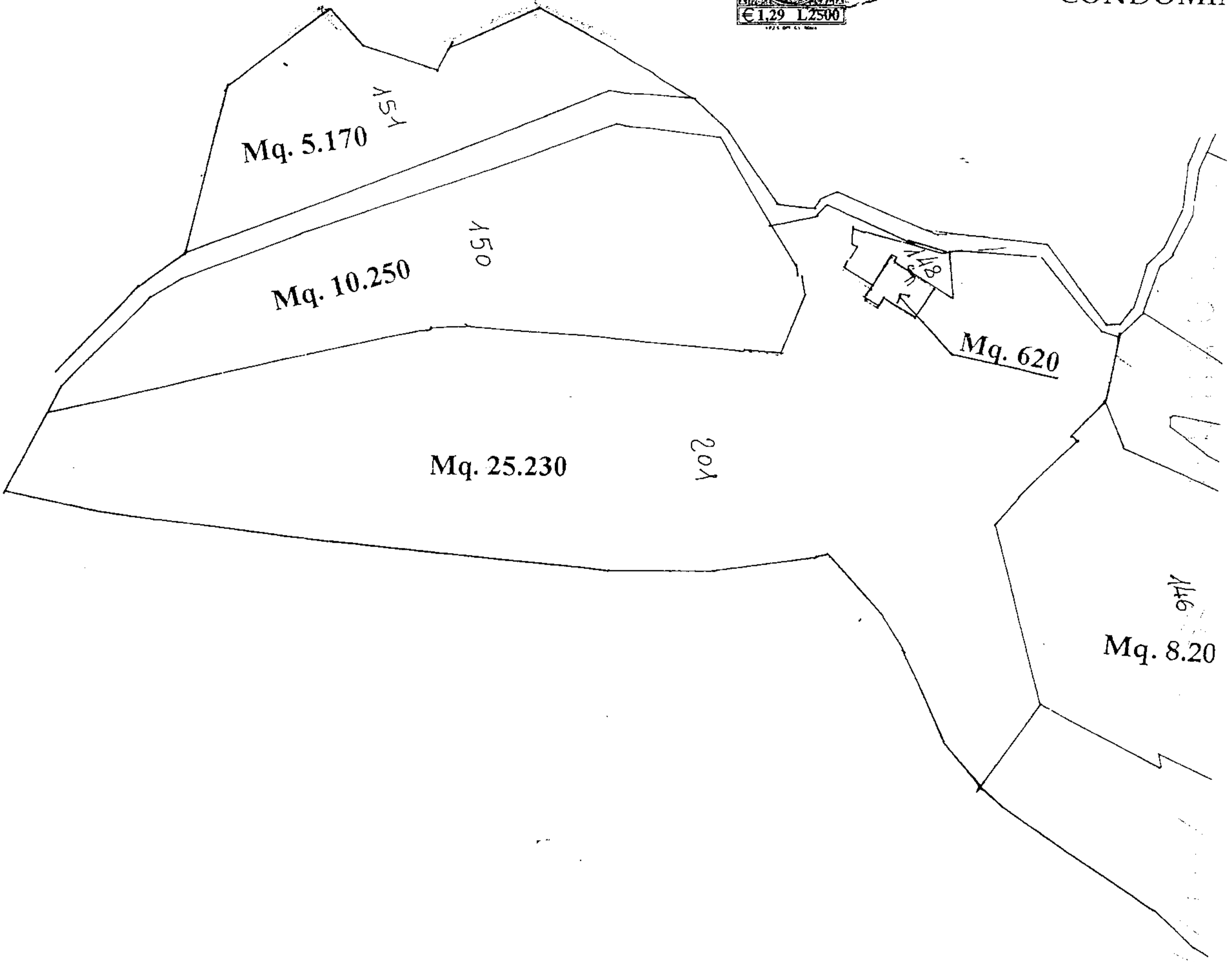


Alf. Baccin
g

Stamp 1: *Alf. Baccin*
Stamp 2: *g*

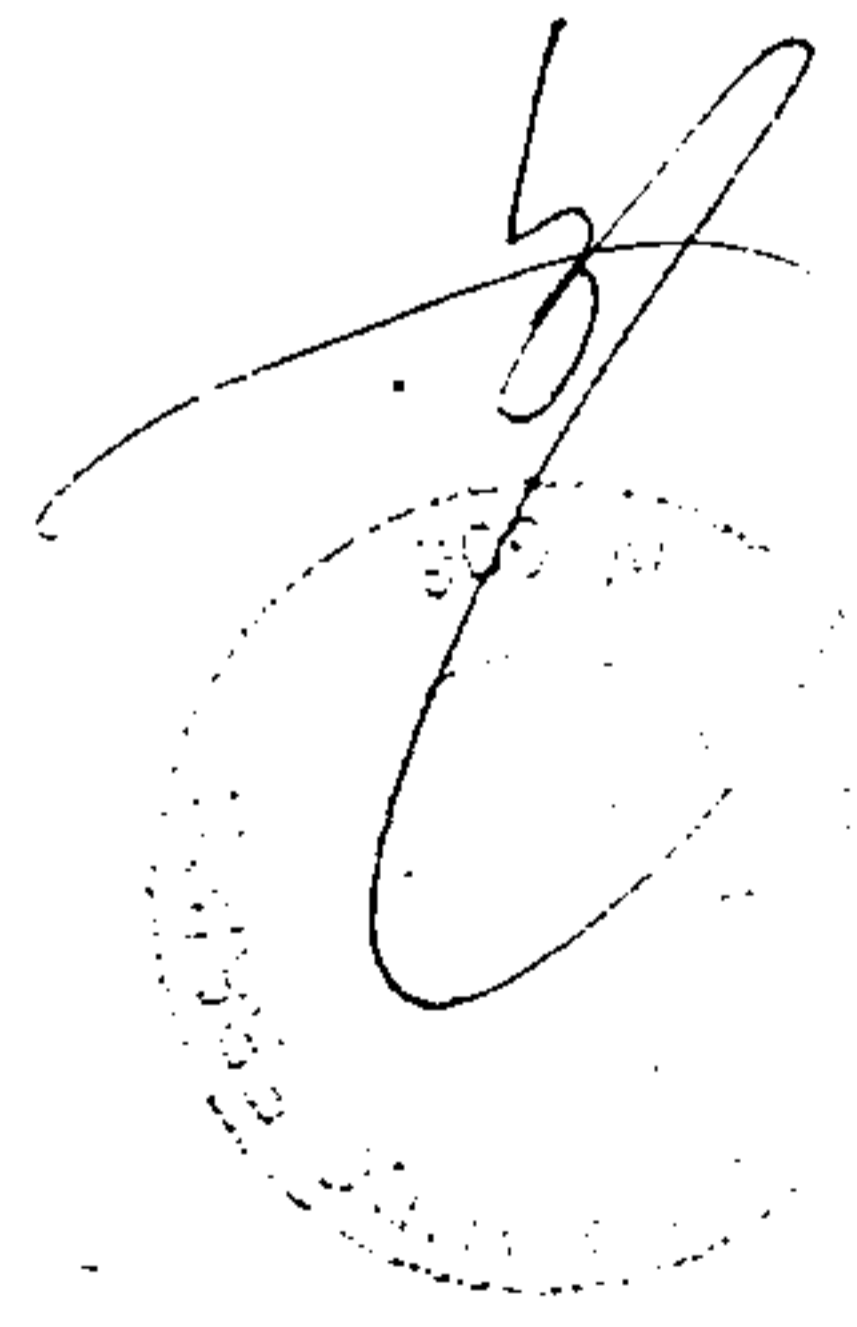
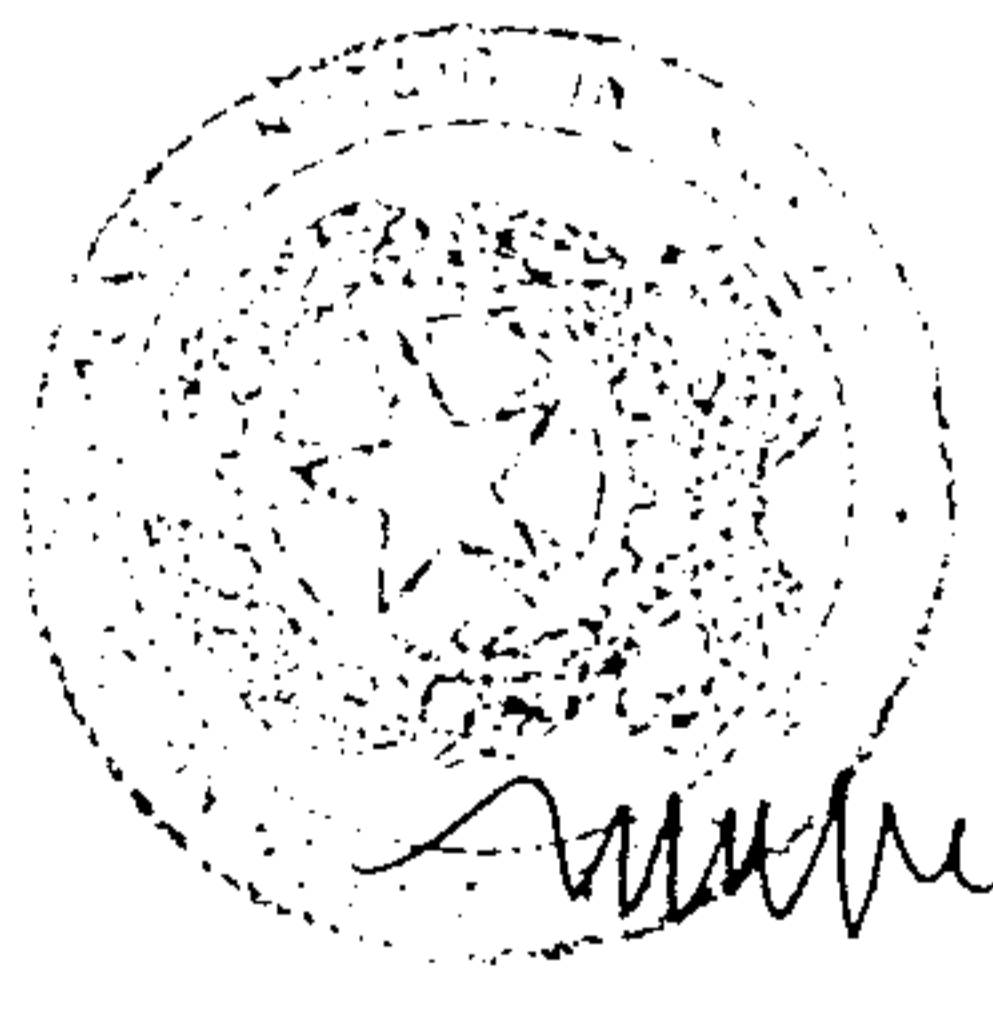
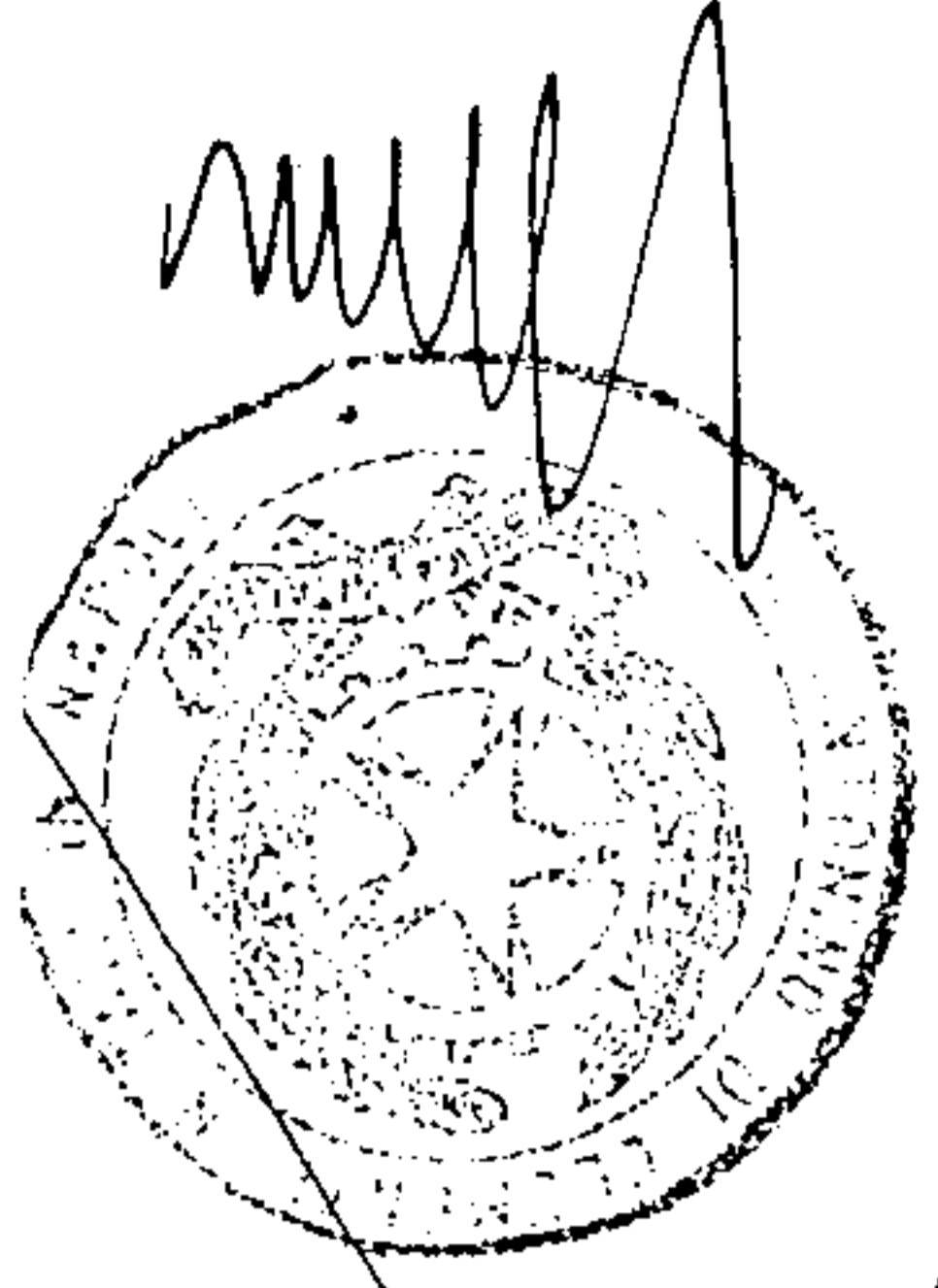
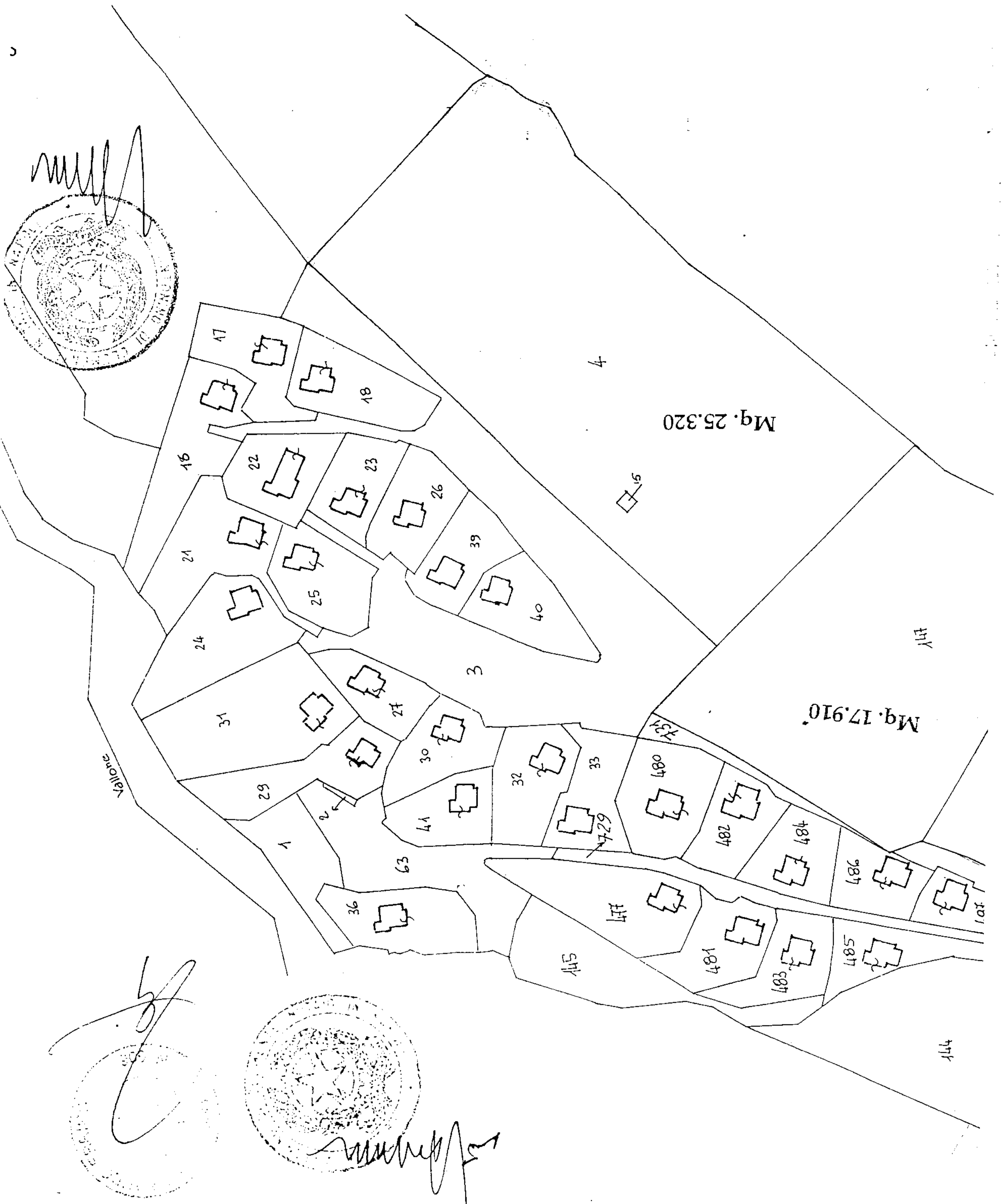


COMUNE
(PROV
Stralcio cata
Scala 1: 2000
INDIVIDUA
CONDOMIN

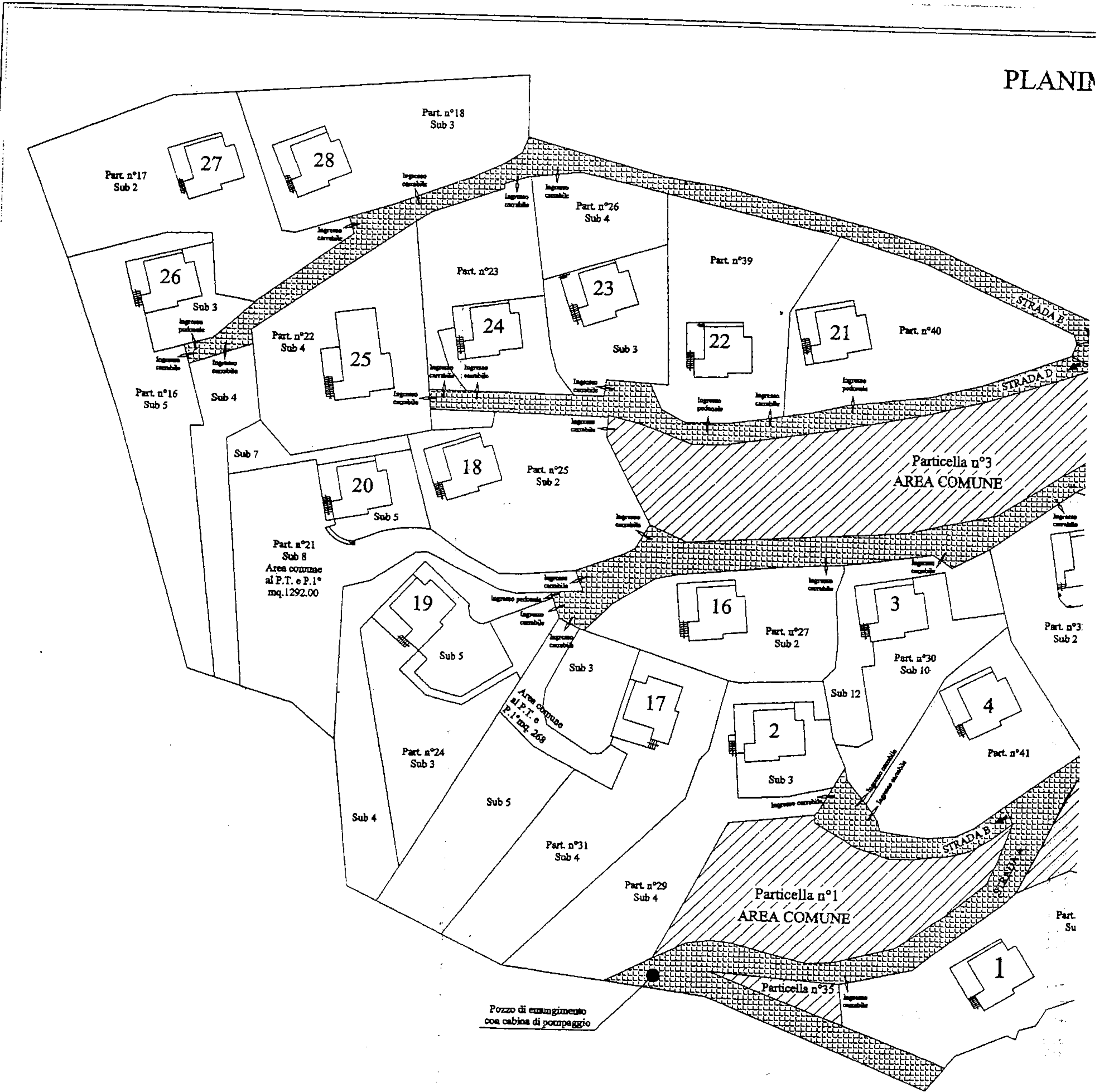


NE AREE RESIDUALI NON EDIFICATE
I SOGGETTE ALTA TAB. A

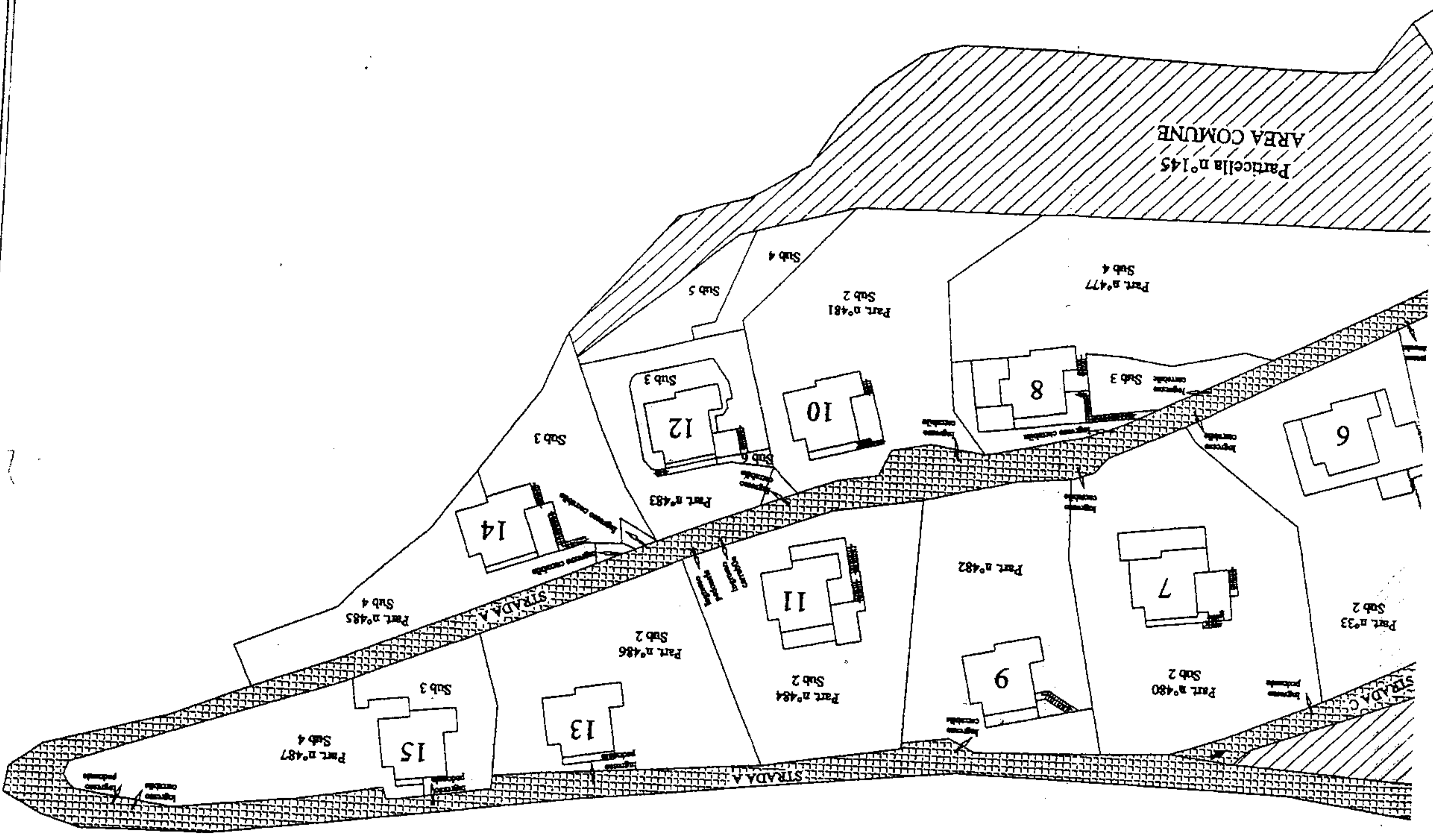
Alina Rucina



PLANO



VIA GENERALE
LA 1:500



Oggetto: riscontro richiesta CTU Esec. Imm. n. 70/2017 - Tribunale di Paola -
Unità Immobiliare "A VINCIOLO" sita in Praia a Mare (CS) di proprietà

Da: "mpmalvarosa" <mpmalvarosa@pec.it>

Inviato: 06/09/2022 20:55:42

A: longovincio@pec.it;

Allegati: regolamento di condominio parco vinciole.pdf; dichiarazione CONDOMINIO
PARCO VINCIOLO .pdf

Egr. Ing. Longo,
come concordato telefonicamente, in relazione all'istanza di cui all'oggetto da Lei avanzata
, si trasmette in allegato dichiarazione riportante le informazioni richieste e regolamento
condominale .
Cordiali saluti
L'amministratrice del condominio " Parco Vinciolo"
Dott. ssa Maria Pia Malvarosa

Allegato n°11 – Comparabili

idealista

 **Vedi il telefono** Privato Ekaterina

Codice dell'annuncio
24979989

Villa in vendita in via Vinciolo, 2

Praia a Mare

245.000 €

180 m2 | 6 locali


Salva


Elimir

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con



Caratteristiche specifiche

Villa

2 piani

180 m² commerciali

6 locali

3 bagni

Terrazzo

Balcone

Buono stato

Armadi a muro

Cantina

Costruito nel 1976

Riscaldamento autonomo

Classe energetica (Legge 90 del 2013,

legislazione vigente):  (IPE non

indicato)

Dotazione

Aria condizionata

Con giardino

Commento dell'inserzionista

Villa con VISTA PANORAMICA SUL MARE situata in una tranquilla zona residenziale di Praia a Mare.

La villa e' spaziosa, moderna e COMPLETAMENTE ARREDATA, è composta da due ampi soggiorni, quattro camere da letto, due cucine e tre bagni.

La villa è disposta su due piani indipendenti e quindi sarebbe ideale per due famiglie o per una famiglia numerosa.

La villa si trova su un terreno di 600 m2 (GIARDINO) con area barbecue, alberi di olivo e di fico.

Nelle vicinanze Santuario e la grotta di Maria della Grotta di Praia (XII secolo).

Il parcheggio è disponibile per 4 auto.

i **Annuncio aggiornato 3 giorni fa**

Posizione

Via Vinciolo, 2

Praia a Mare

Alto Tirreno Cosentino, Cosenza

idealista



professionista Immobiliare
amministratore Immobiliare

Villa in vendita a Praia a Mare

Alto Tirreno Cosentino, Cosenza

284.000 €

Costruzione terminata 225 m² | 6 locali



Caratteristiche specifiche

Villa

225 m² commerciali

6 locali

3 bagni

Appartamento di 300 m²

Nuova costruzione terminata

Riscaldamento autonomo

Classe energetica: In corso

Dotazione

Aria condizionata

Con giardino

Commento dell'inserzionista

Praia a Mare. Via dei Gelsi.

In zona residenziale e tranquilla, distante 800 m.

circa dal mare e nelle immediate vicinanze del

Sporting Club Resort, proponiamo in vendita una

confortevole villa singola su tre livelli con giardino

recintato e garage. La soluzione è di recentissima

costruzione, anno 2019 ed è così composta: piano terra con ingresso su ampio e luminoso soggiorno-cucina open space che conduce sul comodissimo giardino di 300 mq circa, bagno e ripostiglio; piano primo composto da tre camere da letto, bagno e balcone; ultimo piano mansardato composto da vano unico con bagno, utilizzabile come studio o stanza ospiti. Completa la soluzione un ampio locale di deposito al piano seminterrato. L'immobile gode inoltre di predisposizione per climatizzatori, telecamere di sorveglianza e impianto di riscaldamento con radiatori, infissi in pvc con vetrocamera, porta blindata. Immobile ideale per chi ama la privacy e l'indipendenza e tutti i

i Annuncio aggiornato più di 3 mesi fa

Posizione

Praia a Mare

Alto Tirreno Cosentino, Cosenza



€ 245.000

180 mq 5 locali

Casa Indipendente in Vendita in viscigliosa a Praia a Mare

Italiano English Deutsch Français

Proponiamo in vendita a circa 2,5 km dal centro e dal mare villa panoramica indipendente composta da piano terra interrato uso garage/deposito, piano terra ingresso soggiorno con angolo cottura, sala pranzo, 3 camere da letto, bagno e terrazzi a livello. Locale sottotetto al piano primo e ampio giardino di proprietà'. Rif 07386.

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 180

Locali: 5

Bagni: 1

Box: 2

MQ Box: 170

Terrazzo: Sì

Giardino: **privato**

Cantina: **Sì**

Condizioni: **abitabile**

Anno di costruzione: **1980**

Stato al rogito: **libero**

Classe energetica

G

D.M. 26/06/2015

Più info...

Vicino a

Scuole

 a 10m da una Scuola Materna

 a 160m da una Scuola Elementare

Simulatore Mutuo



245.000

Prezzo dell'immobile

€



Capitale iniziale

73.500 € 30%



Durata in anni

30



Tasso d'interesse ⓘ

Fisso

Variabile



1.2 %



Importo del mutuo **171.500 €**

La tua rata mensile 568 €

Tasse e spese non incluse

[Analizza il mio caso](#)

Questi costi sono indicativi, calcolati sulla base dei numeri che hai inserito. [Condizioni generali](#)

Chiama ora

 0984...

Rif. 25332390
Codice annuncio 44923722

Gianpaolo Gallico associato FIAIP

Praia a Mare, piazza italia 6



Allegato n°12 – Stima Market Comparison
Approach

TABELLA ANALISI COMPARABILI

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	10/09/2022	10/09/2022	10/09/2022	10/09/2022
	mesi di differenza	0	0	0	
	distanza (metri in linea d'aria)	200	1000	1500	
	descrizione	villa	villa	villa	villa
	prezzo rilevato	245.000	284.000	245.000	
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.				
	sconto	2%	2%	2%	
prezzo applicato	240.100	278.320	240.100		

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	0	0	0	0	
	numero servizi (1, 2,...)	3	3	1	3	
	ascensore (si 1; no 0)	0	0	0	0	
	manutenzione immobile	2	2	2	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	manutenzione fabbricato	3	3	3	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	posizione	0	0	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	0	0	0	0	
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>						
classe energetica	1	0	1	0		
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>						

		coefficiente ragguaglio			
CALCOLO SUPERFICI	superficie commerciale	-	180	225	180
	residenziale	1			240
	terrazzi e logge fino a 25 mq	0,35			25
	terrazzi e logge oltre 25 mq	0,1			21,85
	corti e cortili fino a 25 mq	0,1			25
	corti e cortili oltre 25 mq	0,02			925
	cantine, soffitte non collegate	0,2			37,4
		0			0
		0			0
		0			0
		0			0
	terreno (estensione in mq)				
	totale (al netto del terreno)		180	225	180

prezzi marginali	4%	1.333,89	1.236,98	1.333,89	1.301,59
-------------------------	----	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	0 %
	valore unitario terreno	0 euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	0 %
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000 euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	46 anni
	vita utile di un servizio igienico	40 anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	5000 euro
	vita utile ascensore	40 anni
	vetustà ascensore	0 anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	10000 euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	5000 euro
	posizione (incidenza percentuale)	0 %
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	0 %
	NOTE:	
	classe energetica (costo incremento di classe)	euro

TABELLA ANALISI COMPARABILI

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	data	0,00	0,00	0,00
	superficie	1301,59	1301,59	1301,59
	servizi igienici	-1200,00	-1200,00	-1200,00
	livello di piano	0,00	0,00	0,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile	10000,00	10000,00	10000,00
	manutenzione fabbricato	5000,00	5000,00	5000,00
	posizione	0,00	0,00	0,00
	finiture	0,00	0,00	0,00
	classe energetica	0,00	0,00	0,00

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
TABELLA VALUTAZIONI	prezzo	240.100,00	278.320,00	240.100,00
	data	-	-	-
	superficie	128.856,93	70.285,60	128.856,93
	servizi igienici	-	-	2.400,00
	livello di piano	-	-	-
	terreno	-	-	-
	ascensore	-	-	-
	manutenzione immobile	-	-	-
	manutenzione fabbricato	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	posizione	-	-	-
	finiture	-	-	-
	classe energetica	-	-	-
		363.957	343.606	361.557

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	356.373
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE	3%	OK

CONDIZIONI LIMITANTI	PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE	
	Difformità edilizie che possono essere considerate sanabili	
	Difformità catastali che devono essere sanate	
	Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori	
Incidenza della Tipologia del diritto reale		
	-	
INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI	euro	-

INCIDENZA DIFFORMITA' SUL VALORE	
0,00%	RATIFICA SENZA DECURTAZIONE

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	356.373
PREZZO UNITARIO	euro/mq	1277,32



	immobile		terreno	
	euro	euro/mq	euro	euro/mq
nel caso di immobili con terreni	356.373	-	-	-
	1277,323138	-	-	-

Allegato n°13 – Parametri Omi



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Allegato n°14 – Computo Metrico Ripristino
Muretti

COMPUTO METRICO

OGGETTO: CTU Esec. Imm. n. 70 del 2017 - Computo Metrico ripristino muretto veranda primo piano lato sud e muretto retrostante in muratura ordinaria

COMMITTENTE:

Data, 11/09/2022

IL TECNICO
Ing. Vinicio Longo

