

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°24/2022 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Castello Finance SRL – Procedente

contro:

 Esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

Affidamento dell'incarico

In data 3 gennaio 2023 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 24/2022 R. G. Esec.** ed in data 7 gennaio 2023 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito un sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito 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.

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Fuscaldo (CS) in Contrada Valle Santa Maria, censito NCEU sul foglio di mappa n.26, particella 284 sub.9 (cat. A/3).

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).

Il fabbricato è ubicato in Contrada Valle Santa Maria del Comune di Fuscaldo (CS) su di un'area posta a circa km. 0,40 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 0,01 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 4,00 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è ubicato in Contrada Valle Santa Maria del Comune di Fuscaldo (CS) ed è a destinazione residenziale e viene così descritto:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
26	284	9	Contrada Valle Santa Maria Piano T	A/3	1 [^]	5,0 vani	Totale: 154 m ² Totale escluse aree scoperte: 154 m ² **	€ 309,87

** 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)

in ditta: [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietà per 1/1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Fuscaldo (CS) alla Contrada Valle Santa Maria:

- l'immobile confina su ogni lato con corte comune ai due fabbricati in catasto al Foglio n.26 p.lla 223.

Rinviano alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Piano Terra

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	117,70	152,00	152,00

All'immobile si accede mediante cancello, da strada comunale asfaltata su spazio comune, che porta su due portoni di ingresso lato mare.

L'immobile è composto da quattro stanze da letto, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio/lavanderia, due bagni e due disimpegni.

L'immobile presenta una evidente problematica di umidità da risalita che rende l'immobile in uno stato di manutenzione ordinaria/straordinaria interna ed esterna "insufficiente" che viene considerata nei coefficienti, in questo caso riduttivi, per la valutazione dell'immobile; tale problematica è legata alla tipologia costruttiva in muratura dei fabbricati realizzati agli inizi degli anni '70, soprattutto per i seminterrati resi abitabili, e che presentano una umidità di risalita insatura e senza presenza di muffe con un fenomeno lento e progressivo che si manifesta quasi esclusivamente su murature portanti remote e di spessore e che hanno necessità nel tempo di manutenzione programmata.

La muratura portante è in mattoni pieni di laterizio; i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media rilevabile per immobili analoghi, gli infissi sono sia in alluminio con vetro camera che in legno singolo vetro e persiana alla romana, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media. Inoltre, i due portoni di ingresso e l'apertura esterna lato cucina sono realizzati con pannelli in ferro. L'immobile evidenzia chiaramente che nel corso

dei decenni è stato oggetto di diverse divisioni interne, presenza di due appartamenti separati, che hanno condotto ad una unica unità immobiliare con uno dei due contatori elettrici disattivati. La fognatura presenta una pompa di sollevamento, situata accanto la cucina nella corte comune.

Esistono nella zona sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile è dotato di impianto con due boiler elettrici per Acqua Calda Sanitaria.

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

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che non presenta un condominio costituito e spese comuni.

Allo *spazio comune*, identificato catastalmente al Foglio n.26 p.la 223, che circonda il fabbricato ed è in comune ad un secondo fabbricato, tra loro simili, come evidenziato nella documentazione fotografica e nella planimetria dello stato attuale in allegato, si accede mediante cancello, da strada comunale asfaltata, e che attraverso una strada pavimentata porta sui due portoni di ingresso lato mare dell'immobile oggetto di pignoramento.

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.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito B: 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, alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 25/11/1970 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente non conformi nella distribuzione degli spazi interni e presenza di aperture nuove esterne.

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.

L'immobile, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.4809 del 17/04/2023 e PEC con Prot. n. 0013683/2023 del 30/10/2023, copie cartacee del 22/06/2023 e copie cartacee del 30/11/2023, è stato realizzato con Licenza Edilizia del 06/07/1968, variante della Licenza Edilizia del 18/02/1970 e abitabilità del 30/03/1971.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Licenza Edilizia in variante si riscontrano delle rilevanti differenze per diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture esterne.

Quesito C: stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario, l'immobile oggetto di pignoramento risulta non abitualmente abitato dal debitore e dai suoi familiari ma è comunque occupato in quanto utilizzato dal debitore nel periodo estivo.

La verifica di eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Territoriale di Paola, ha fornito la seguente risposta, con documento Registro Ufficiale n. 22354 in data 02/02/2024: "... non risultano contratti di locazione afferenti i soggetti (in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati registrati presso lo scrivente Ufficio."

Quesito D: esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

L'immobile è soggetto al Vincolo Sismico e Vincolo Paesaggistico.

Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

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.*

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che non presenta un condominio costituito e spese comuni.

Quesito E: regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa*

indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

L'immobile, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.4809 del 17/04/2023 e PEC con Prot. n. 0013683/2023 del 30/10/2023, copie cartacee del 22/06/2023 e copie cartacee del 30/11/2023, è stato realizzato con Licenza Edilizia del 06/07/1968, variante della Licenza Edilizia del 18/02/1970 e abitabilità del 30/03/1971.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Licenza Edilizia in variante si riscontrano delle rilevanti differenze per diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture esterne.

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;

L'immobile, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.4809 del 17/04/2023 e PEC con Prot. n. 0013683/2023 del 30/10/2023, copie cartacee del 22/06/2023 e copie cartacee del 30/11/2023, è stato realizzato con Licenza Edilizia del 06/07/1968, variante della Licenza Edilizia del 18/02/1970 e abitabilità del 30/03/1971.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla Licenza Edilizia in variante si riscontrano delle rilevanti differenze per diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture esterne.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 25/11/1970 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente non conformi nella distribuzione degli spazi interni e presenza di aperture nuove esterne.

Come mostrato dalla planimetria catastale, presentata nel 25/11/1970, tali difformità urbanistiche sono state realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato.

E' possibile sanare mediante pratica edilizia in sanatoria:

- la diversa distribuzione degli spazi interni;
- le aperture esterne nuove.

La spesa tecnica, per l'ottenimento della pratica edilizia in sanatoria, nulla osta paesaggistico in sanatoria, sanatoria sismica all'ufficio Tecnico Regionale di Cosenza (ex Genio Civile), variazione catastale e successiva Agibilità, comprendente l'onorario professionale ed i diritti di segreteria, è pari a circa € 6.000,00.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito F: formazione dei lotti

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

L'unità immobiliare pignorata costituisce un immobile autonomamente utilizzabile nel fabbricato considerato e, quindi, vendibile in un unico lotto.

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.

L'immobile è stato pignorato per l'intero e lo stesso costituisce un'abitazione autonomamente utilizzabile.

Quesito G: valore del bene e costi

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

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

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

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arm's length transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione" (cfr. IVSC "International Valuations Standards Council" / TEGoVA "European Group of Valuers' Associations").

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo R/1 "abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui".

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e

salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il "probabile valore di mercato del bene" è la seguente:

$$V = C \times Vm \times K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vm è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti K tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

MICROINTORNO					
Qualificazione ambientale <i>a1</i>		Prossimità mezzi pubblici e diretrici varie <i>a2</i>		Prossimità attività commerciali e servizi di vario genere <i>a3</i>	
Buono	1,05	Buona	1,05	Buona	1,05
Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
Degradato	0,95	Carente	0,95	Carente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE							
Aree o spazi esterni <i>a4</i>		Stato conservativo <i>a5</i>		Vetustà fabbricato <i>a6</i>		Efficientamento energetico involucro <i>a7</i>	
Buono	1,05	Buono	1,05	meno di 10 anni	1,05	Ottimo	1,05
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	da 10 a 20 anni	1,00	Normale	1,00
Carente	0,95	Insufficiente	0,95	da 20 a 40 anni	0,95	Carente	0,95
				oltre 40 anni	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE							
Altezza media dei vani <i>a8</i>		Dimensione immobile <i>a9</i>		Dotazione impianto riscaldamento <i>a10</i>		Dotazione impianto condizionatore <i>a11</i>	
H>2,80 m.	1,05	<60 mq.	1,05	autonomo	1,05	autonomo totale	1,02
2,70 m. - 2,80 m.	1,00	60-120 mq.	1,00	centrale	1,00	autonomo parziale	1,01
H<2,70 m.	0,95	>120 mq.	0,95	assente	0,95	assente	1,00
Servizi igienici <i>a12</i>		Ascensore <i>a13</i>		Parcheggio <i>a14</i>		Stato conservativo <i>a15</i>	
triplo	1,05	presente o inutile	1,00	assente	1,00	Buono	1,05
doppio	1,00	assente secondo piano	0,95	Posto auto area comune	1,02	Sufficiente	1,00
singolo	0,95	assente terzo piano	0,90	Posto auto area privata	1,04	Insufficiente	0,95

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

- Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 1° semestre del 2023 del comune di Fuscaldo (CS) per il codice di zona "E1" e la destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	910	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 OMI, in riferimento alla posizione nella zona E1, "Abitazioni di tipo economico" è il seguente:

$$Vm (OMI) = 910,00 \text{ €/mq}$$

- Sito internet "Borsino immobiliare"

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati per un valore di circa 742,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$Vm = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [910,00 + 742,00] / 2 = 826,00 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

Piano Terra:

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	152,00	1,00	152,00
Totale	-	-	152,00

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati <i>Immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>Immobile da stimare</i>			
Superficie commerciale (mq)	152,00	<i>a1</i>	1,05	<i>a12</i>	1,00
piano	T	<i>a2</i>	0,95	<i>a13</i>	1,00
n. piani	3	<i>a3</i>	0,95	<i>a14</i>	1,02
manutenzione immobile	insufficiente	<i>a4</i>	1,05	<i>a15</i>	0,95
manutenzione fabbricato	insufficiente	<i>a5</i>	0,95		
locali	5	<i>a6</i>	0,90		
servizi	2	<i>a7</i>	1,00		
giardino	no	<i>a8</i>	1,00		
posto auto area comune / area privata	si/no	<i>a9</i>	0,95		
ascensore	no	<i>a10</i>	0,95		
età immobile	53	<i>a11</i>	1,00		

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = a1 \times a2 \times a3 \times a4 \times a5 \times a6 \times a7 \times a8 \times a9 \times a10 \times a11 \times a12 \times a13 \times a14 \times a15 = 0,744$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 152,00 \text{ mq} \times 826,00 \text{ €/mq} \times 0,744 = 93.410,69 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto per l'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 6.000,00 per le spese di sanatoria edilizia.

Al "valore commerciale di base *V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 93.410,69
Detrazioni al punto a)	€ 9.341,07 –
Detrazioni al punto b)	€ 6.000,00 –
RESTO	€ 78.069,62

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 78.000,00 (euro settantottomila/00).

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 12 febbraio 2024

Il C.T.U.
(Ing. Emiddio CAPRIO)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°24/2022 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

Castello Finance SRL – Procedente

contro:

 – Esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo
- visure ed elaborati catastali
- pianta stato di fatto
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica
- Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Paola

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc.Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

Il giorno 15 del mese di febbraio dell'anno 2023 alle ore 14,15, la sottoscritta dott.ssa Valentino Francesca nominata custode dell'immobile pignorato sito nel Comune di Fuscaldo (CS) in contrada Valle Santa Maria piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fuscaldo al foglio 26, particella 284, subalterno 9, categoria A/3, consistenza 5 vani, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] in base al provvedimento di nomina emesso dal G.E. dott.ssa Laino Federica il 3/01/2023, ritirato all'Ufficio Postale di Castiglione Cosentino il 31/01/2023 dal debitore,

SI RECA

Presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Fuscaldo (CS) alla contrada Valle Santa Maria piano terra insieme all'esperto CTU ingegner Emiddio Caprio per svolgere il primo accesso (sopralluogo), previa comunicazione al debitore esecutato con raccomandata 1 con prova di consegna, spedita il 2/02/2023 e consegnata il 4/02/2023.

Sul posto la sottoscritta premessa la sua qualità di custode, accerta l'identità dei presenti:

[REDACTED] (MOGLIE ESECUTATO)	CARTA DI IDENTITÀ [REDACTED]
	DELEGATA DAL DEBITORE ESECUTATO NIBRO MIKKO (ALLEGATO AL VERBALE)

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc.Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

L'IMMOBILE HA INGRESSO DA STRADA ASFALTATA URBANA,
CANCELLO DI INGRESSO, VIOTTOLO E INGRESSO SU
CUCINA ABITABILE DA UN TERRAZZO CORTE COMUNE
CON ABITANTI VICINI DI CASA - L'IMMOBILE E' COMPOSTO
DA INGRESSO CUCINA ^{2 APERTURE (PORTA E FINESTRA LATO MARE)} CON TAVOLO, RIPOSTIBLIO
LAVANDERIA, ^{APERTURA} ARCHITRAVE CON ADIACENTE SALOTTO
(2 DIVANI ~~FORNITURA~~ CREDENZA E TAVOLINI IN
PLASTICA DA ESTERNO) DAL SALOTTO LATO
MARE 2 APERTURE (FINESTRA E PORTA IN
FERRO) LATO MONTE 2 APERTURE. LA PRIMA

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc. Es. Imm. 24/2022 R.G.E.I.

CHE INTRODUCE VERSO 3 STANZE ABIBITE
CHIARAMENTE A STANZE DA LETTO E UN BAGNO
LA SECONDA APERTURA PORTA VERSO UN
SECONDO BAGNO ED UNA STANZA CON LETTO
L'IMMOBILE RISULTA IN BUONE CONDIZIONI
ANCHE SE NECESSITEREBBE DI INTERVENTI
SU UMIDITA' PRESENTE IN TUTTE LE STANZE
SOPRATTUTTO NELLE PARTI BASSE DEL MURO
LA I MOBILI PRESENTI SONO TIPICI DI UNA
CASA ESTIVA (MA) (PULITI) - GLI INFISSI ESTERNI
SONO DI FERRO ^{ED IN LEGNO}, QUELLI INTERNI DI LEGNO
(CUCINA, 2 CAMERE DA LETTO), SOTTO
CAMERA DA LETTO E BAGNETTO IN ALLUMINIO
LA CASA HA UN BUON PANDORAMA SUL MARE
NON CI SONO RISCALDAMENTI (TIPO TERMOBOMBI)
NEL RADIATORI ELETTRICI, L'ACQUA VIENE
RISCALDATA DA UNO SCALDINO PRESENTE
NELLA LAVABERIA E NEL BAGNO LATO SUD

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

--	--

DICHIARAZIONI A VERBALE DEL DEBITORE ESECUTATO O SUO DELEGATO

LA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] (DELEGATA E MOGLIE DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] - DEBITORE ESECUTATO)
DICHIARA DI USUFRUIRE DI QUESTA CASA NEL PERIODO ESTIVO SOPRATTUTTO PER LA BENEFICA AZIONE DEL MARE SULLA SALUTE DELLA NIPOTINA AFFETTA DA BRONCOREATTIVITA'.
LA SIGNORA [REDACTED] SI RISERVA DI CHIEDERE EVENTUALI AUTORIZZAZIONI AD UTILIZZARE L'IMMOBILE IN PERIODI PRESTABILITI E DATA LA NECESSITA' DELLA BIMBA SI RISERVA DI OFFRIRE UN IMBENNIZIO COMPATIBILE CON LA SUA SITUAZIONE ECONOMICA. AL MOMENTO LA SIGNORA NON CONSERVA LE CHIAVI AL CUSTODE

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc.Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

HA SI DICHIARA DISPONIBILE IN QUALSIASI
MOMENTO AD APRIRE L'IMMOBILE - NEL
BAGNO È PRESENTE UMIDITA' DALL'ALTO VICINO FLUIDI
CORRENTE.

DICHIARAZIONI A VERBALE DEL PERITO INGEGNERE EMIDDIO CAPRIO

HA ESEGUITO RILIEVO FOTOGRAFICO E
MISURAZIONI E RISCONTRA UNA EVIDENTE
UMIDITA' DI RISALITA' SU GRAN PARTE DELLE
PARETI VERTICALI DELL'IMMOBILE - INOLTRE
LA CONTRO SOTTATURA DEL BAGNO LATO NORD
PRESENTA EVIDENTI MACCHIE DI UMIDITA'
LEGATE ALLA PERBITA DI UNA TUBAZIONE
D'ACQUA AL PIANO SUPERIORE DI ALTRA
PROPRIETA'.

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc.Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

IL CUSTODE ATTESO QUANTO SOPRA SI DETERMINA COME SEGUE:

IL CUSTODE RELAZIONERA' AL RUDIBE	
RELATIVAMENTE AL SOPRALLUOGO OBIERNO	
CONSEGNA ^{LE AVVERTENZE AL DEBITORE} DOPO AVER PROVEDUTO A	
SPIEGARME IL CONTENUTO PER IL	
DEBITORE ESECUTATO CHE VIENE	
SOTTO SCRITTO DALLA DELEGATA	
(████████████████████) ED IL CUSTODE	

DOTT.SSA FRANCESCA VALENTINO
CUSTODE DEL BENE SITO A FUSCALDO (CS) OGGETTO DELLA
PROC. 24/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E DOTT.SSA LAINO FEDERICA

Oggetto

VERBALE Primo ACCESSO

Proc.Es.Imm. 24/2022 R.G.E.I.

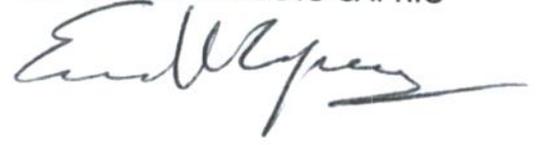
DEL CHE è VERBALE IN UN UNICO ORIGINALE, LETTO CONFERMATO E
SOTTOSCRITTO DALLE PARTI IN FUSCALDO (CS) IL GIORNO 15 DEL MESE DI
FEBBRAIO DELL'ANNO 2023, (15/02/2023), ALLE ORE 15,25.....

IL DEBITORE ESECUTATO O SUO DELEGATO

 (DELEGATA DA )

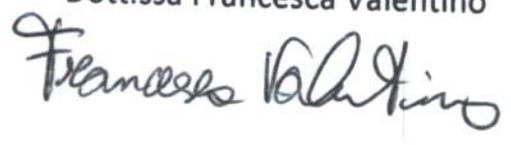

IL PERITO

INGEGNERE EMIDDIO CAPRIO



IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Francesca Valentino



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/02/2023

Dati identificativi: Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284**

Classamento:

Rendita: **Euro 309,87**

Zona censuaria **2**,

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

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

Indirizzo: CONTRADA VALLE SANTA MARIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **154 m²**

Annotazione di immobile: RETTIFICATA L'INTESTAZIONE IN QUANTO LA P.LLA 284 NON RICADE NEL PATRIMONIO DEMANIALE - IST.61273/2019

> **Intestati catastali**

> **1.**  (CF )

nato a  il 

Diritto di: Proprieta' per 1/5

> **2.**  (CF )

nato a 

Diritto di: Proprieta' per 4/5 bene personale

> **Dati identificativi**

 dal 08/07/1999 al 26/06/2019

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**

Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 08/07/1999 in atti dal 09/07/1999
VAR.DELLE U.I.U.E NELLA INTEST.PER AGG.CENS.
E MAP.CONS.A VERIF.ZONA DEM.1979/80 NOTIF.
N.11521/99 (n. 1056.1/1999)

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

Comune: **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio 26 Particella 284 Subalterno 1
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 3
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 4
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 1
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 3
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 4
Foglio 26 Particella 284 Subalterno 4
Foglio 26 Particella 750 Subalterno 1
Foglio 26 Particella 750 Subalterno 2
Foglio 26 Particella 750 Subalterno 3

📅 dal **26/06/2019**

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
26/06/2019 Pratica n. CS0074040 in atti dal 26/06/2019
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
13517.1/2019)

> **Indirizzo**

📅 dal **31/05/1985** al **10/02/2003**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**

Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**

C/DA VALLE S.MARIA Piano T

Partita: **1002813**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 in
atti dal 27/10/1999 (n. 12577/1997)

📅 dal **10/02/2003** al **26/06/2019**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**

Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**

CONTRADA VALLE SANTA MARIA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2003
Pratica n. 74251 in atti dal 10/02/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 35097.1/2003)

📅 dal **26/06/2019**

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

CONTRADA VALLE SANTA MARIA n. SNC Piano
T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
26/06/2019 Pratica n. CS0074040 in atti dal 26/06/2019
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
13517.1/2019)

> **Dati di classamento**

📅 dal **08/07/1999** al **31/05/1985**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**

Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 625.000**

VARIAZIONE del 08/07/1999 in atti dal 09/07/1999
VAR.DELLE U.I.U.E NELLA INTEST.PER AGG.CENS.
E MAP.CONS.A VERIF.ZONA DEM.1979/80 NOTIF.
N.11521/99 (n. 1056.1/1999) Notifica in corso con
protocollo n. 11521 del 09/07/1999

Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**
Partita: **1486**

📅 dal **31/05/1985** al **01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**
Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 635**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**
Partita: **1002813**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 in
atti dal 27/10/1999 (n. 12577/1997)

📅 dal **01/01/1992** al **13/08/2002**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**
Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 322,79**
Rendita: **Lire 625.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**
Partita: **1002813**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal **13/08/2002** al **26/06/2019**

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**
Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 309,87**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**
Partita: **1002813**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

📅 dal **26/06/2019**

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**
Rendita: **Euro 309,87**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
26/06/2019 Pratica n. CS0074040 in atti dal 26/06/2019
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
13517.1/2019)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 26/06/2019

Immobile predecessore

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **1**

Foglio **26** Particella **750** Subalterno **1**

Totale: **154 m²**

Totale escluse aree scoperte : **154 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1970, prot. n. 1977

📅 dal 26/06/2019

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

Totale: **154 m²**

Totale escluse aree scoperte : **154 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/06/2019 Pratica n. CS0074040 in atti dal 26/06/2019 Protocollo NSD n. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13517.1/2019) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/11/1970, prot. n. 1977

> **Altre variazioni**

📅 dal 04/07/2019

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**

Foglio **26** Particella **284** Subalterno **9**

VARIAZIONE del 04/07/2019 Pratica n. CS0077433 in atti dal 04/07/2019 INSER. ANNOTAZIONE - IST.61273/2019 (n. 14415.1/2019)

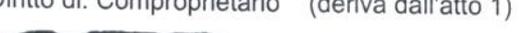
Annotazione di immobile: rettificata l'intestazione in quanto la p.lla 284 non ricade nel patrimonio demaniale - ist.61273/2019

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FUSCALDO (D828)(CS) Foglio 26 Particella 284 Sub. 1

> 1.  (CF ) nata a  il 

📅 dal 31/05/1985 al 31/05/1985
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

> 2.  (CF ) nato a  il 

📅 dal 31/05/1985 al 31/05/1985
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

> 1.  (CF ) nata a  il 

1. Atto del 31/05/1985 Pubblico ufficiale NAPPI Repertorio n. 10095 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 5476 registrato in data 10/06/1985 - Voltura n. 12577/1997 in atti dal 27/10/1999

2. Atto del 31/05/1985 Pubblico ufficiale NAPPI Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Repertorio n. 10095 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 5476 registrato in data 10/06/1985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12577.1/1997 - Pratica n. 149455 in atti dal 06/09/2000

☐ dal 31/05/1985 al 17/02/2003
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

➤ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 31/05/1985 al 17/02/2003
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

➤ 3. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO
MARINA PROP.PER LE P.LLE EDIL. 750 E 751**

☐ dal 31/05/1985 al 26/06/2019
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 08/07/1999 al 31/05/1985
Diritto di: Da verificare proprietario per le p/le
ediliz.284-285-223 (deriva dall'atto 3)

➤ 2. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO
MARINA)**

☐ dal 08/07/1999 al 31/05/1985
Diritto di: Da verificare proprietario per le p/le
edilizia 750-751 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 17/02/2003 al 26/06/2019
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FUSCALDO (D828)(CS) Foglio 26 Particella 284 Sub. 9

➤ 1. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO
MARINA PROP.PER LE P.LLE EDIL. 750 E 751**

☐ dal 08/07/1999 al 08/07/1999
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 5)

➤ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 08/07/1999 al 08/07/1999
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
5)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 08/07/1999 al 31/12/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
6)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 31/12/2013 al 25/06/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 7)

➤ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 31/12/2013 al 25/06/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 7)

3. VARIAZIONE del 08/07/1999 in atti dal 09/07/1999
VAR.DELLE U.I.U.E NELLA INTEST.PER AGG.CENS.
E MAP.CONS.A VERIF.ZONA DEM.1979/80 NOTIF.
N.11521/99 (n. 1056.1/1999)

4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)
del 17/02/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede
COSENZA (CS) Repertorio n. 1019 - DIVORZIO CON
ASSEGNAZIONE DI BENI Voltura n. 413119.1/2003 -
Pratica n. 419014 in atti dal 06/10/2003

5. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
08/07/1999 - RETT. INTESTAZIONE - IST.61273/2019
Voltura n. 8224.1/2019 - Pratica n. CS0077422 in atti
dal 04/07/2019

6. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
08/07/1999 - RETT. INTESTAZIONE - IST.61273/2019
Voltura n. 8225.1/2019 - Pratica n. CS0077423 in atti
dal 04/07/2019

7. SUCCESSIONE EX LEGE di NIGRO GIGINO del
31/12/2013 Registrazione Volume 88888 n. 82883
registrato in data 03/03/2020 - Trascrizione n.
6382.1/2020 Reparto PI di COSENZA in atti dal
27/04/2020

> 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 31/12/2013 al 25/06/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 7)

> 4. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 31/12/2013 al 25/06/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 7)

> 5. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 31/12/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 7)

> 1. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO
MARINA PROP.PER LE P.LLE EDIL. 750 E 751**

☐ dal 26/06/2019 al 08/07/1999
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

> 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]

☐ dal 26/06/2019 al 08/07/1999
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

☐ dal 25/06/2020
Diritto di: Proprieta' per 4/5 bene personale (deriva dall'atto 9)

8. del 26/06/2019 Pratica n. CS0074040 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13517.1/2019)

9. Atto del 25/06/2020 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 88589 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9576.1/2020 Reparto PI di COSENZA in atti dal 06/07/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

Pianta piano Terra
 stato attuale
 scala 1:100
 N.C.E.U. Comune di Fuscaldo (CS) Foglio 26 Particella 264 sub. 9



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FUSCALDO MARINA Via Contrada Valle S. Maria

Ditta [REDACTED] / 1970 9 / [REDACTED] il [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CARENZA

SCHEDA SERIE D N° 785624

FABBRICATO B

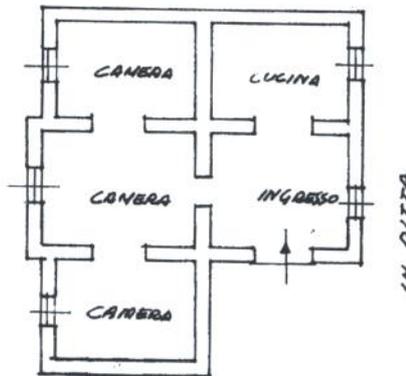
PIANTA SEMINTERENTO H= 275

PROPRIETA' [REDACTED]

CONFINI

LATO MARE

IN DITTA



IN DITTA



PROPRIETA' [REDACTED]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

[Handwritten notes]
284

Compilata dal Geom. ERNESTO PISANI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CARENZA

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di [REDACTED]

DATA 14 NOV 1970

Firma: [REDACTED]



ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

N=4365400



E=2605800

1 Particella: 284

Comune: (CS) FUSCALDO
Foglio: 28 Svi. Z
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met#protocollo pratica T104922/2023
1-Feb-2023 9:38:56

L'anno mille novecentosessantotto, addì 3 del mese di maggio, alle ore 17, sulla sala consiliare del Comune di Fusinalto debitamente convocata, si è riunita la Commissione Edilizia nelle persone di:

- 1) Cav. Giuseppe Valenza - Presidente
- 2) dott. Lamberto Nicolais - Ufficiali sanitario.
- 3) Prof. Vito Francino - Membro.
- 4) Prof. Fiorino Cavallo - Membro
- 5) Prof. Angelo Filippo - Membro
- 6)
- 7)

Assiste come segretario il rag. Santoro Filippo =

- 1) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località [redacted] cui all'autorizzazione N° 2549 del 27-3-1968 del Genio Civile.
- 2) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione dell'ampliamento di un fabbricato a due piani in Via G. Amendola fraz. Marina cui all'autorizzazione N° 2168 dell'11-4-68 del Genio Civile -
- 3) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a due piani in località S. Antonio cui all'autorizzazione N° 3542 del 5-4-1968 del Genio Civile -
- 4) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a un piano (chiesetta privata) in località Mezzimonte cui all'autorizzazione N° 1644 del 30-3-68 del Genio Civile di Cassina -

- 5) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località Lentocapri cui all'autorizzazione N° 4211 del 22-4-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 6) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località Bordonata Marina cui all'autorizzazione N° 3541 del 2-4-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 7) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località Sotto le Basse cui all'autorizzazione N° 40831 del 13-3-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 8) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a due piani in località Sotto le Basse cui all'autorizzazione N° 40832 del 12-3-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 9) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località Valle S. Maria cui all'autorizzazione N° 37055 del 22-2-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 10) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a un piano in località Roddenunna cui alla autorizzazione N° 1317 del 15-3-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 11) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a tre piani in località Valle S. Maria cui all'autorizzazione N° 5814 del 27-4-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 12) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato a due piani in località Lago cui all'autorizzazione N° 37919 del 26-2-68 del Genio Civile di Rosarno.
- 13) Approva il progetto in ditta [redacted] per la

costruzione di un fabbricato a due piani N° ~~37522~~ del
~~27-3-68~~ cui all'autorizzazione N° 37522 del 27-3-68
del Genio Civile di Caserta -

- 14) Approva il progetto in ditta [redacted] per la co-
struzione di un fabbricato a tre piani cui all'autorizza-
zione N° 4740 del 5-4-68 del Genio Civile di Caserta -
- 15) Approva il progetto in ditta [redacted] per la co-
struzione di un fabbricato a tre piani in località
Mentivette cui all'autorizzazione N° 39750 del 21-
3-1968 del Genio Civile di Caserta -
- 16) Approva il progetto in ditta [redacted] per la co-
struzione di due villette in località Valle S. Maria
cui all'autorizzazione N° 5784 del 5-4-68 del Genio
Civile di Caserta -
- 17) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione
di un fabbricato a due piani in località Lago cui
all'autorizzazione N° 1628 del 2-4-68 del Genio
Civile di Caserta -
- 18) Approva il progetto in ditta [redacted] per la
costruzione di un fabbricato a tre piani cui all'autoriz-
zazione N° 2533 del 2-4-68 del Genio Civile -
- 19) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costruzione
di un fabbricato a tre piani in località Lago cui alla
autorizzazione N° 2416 del 12-4-68 del Genio
Civile di Caserta -
- 20) Approva il progetto in ditta [redacted] per la
costruzione di due fabbricati rurali in località
Policarotto cui all'autorizzazione N° 35354 del
21-2-68 del Genio Civile -
- 21) Approva il progetto in ditta [redacted] per la
costruzione di un fabbricato a due piani in località

acqua degli Orsi' cui all'autorizzazione N° 1529 del
30-3-68 del Genio Civile di Cosenza -

22) Approva il progetto in ditta [redacted] per
la costruzione di un fognone a due piani in loco
lita' acqua degli Orsi' cui all'autorizzazione del
Genio Civile N° 3540 del 2-4-68 -

23) Approva il progetto in ditta [redacted] per la costru-
zione di un fognone a due piani cui all'autoriz-
zazione del Genio Civile N° 1365 del 29-3-68 -

Il Presidente
[Signature]

Il Segretario
[Signature]

Il Membro
[Signature]
[Signature]
[Signature]

COMUNE DI FUSCALDO
(Prov. di Cosenza)

IL SINDAGO

Vista la domanda presentata dal signor ~~XXXXXXXXXX~~
tendente ad ottenere l'autorizzazione per la costru-
zione di un fabbricato di due villette a due piani cia-
scuna con muratura di mattoni pieni e malta cementizia
in località Valle S. Maria in agro di questo Comune;

Vista la relazione ed i disegni illustrativi alligati
alla domanda, da cui rilevasi l'altezza del fabbricato
m. 7,52;

Visto ed esaminato il progetto redatto dal geom. Erne-
sto Pisani, debitamente approvato dall'Ufficio del Geo-
nio Civile di Cosenza in data 5 aprile 1968 al n. 5784
C.2I n. 826;

Visto il parere favorevole espresso dalla Soprintenden-
za ai Monumenti ed alle Gallerie della Calabria di Co-
senza con nota n. 2787/Ge del 27 giugno 1968;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione
Edilizia Comunale nella seduta del 3.5.1968;

Vista la legge 17.8.1962, n. 783, n. 1150 modificata ed
integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765;

A U T O R I Z Z A

il signor ~~XXXXXXXXXX~~ all'esecuzione dei lavori;

di che trattasi sotto l'osservanza delle leggi sopra indicate, in conformità del progetto presentato nonché sotto il rispetto delle seguenti prescrizioni, facendo salve il diritto di terzi:

1)-Che ai sensi dell'art. 10 della legge 765, contemporaneamente al fabbricato, ove non esista, venga realizzata la strada, quale opera di urbanizzazione primaria, della larghezza non inferiore a m. 6,00, con l'obbligo di realizzare le altre opere di urbanizzazione inerenti ai servizi;

2)-Che ai sensi dell'art. 18 della medesima legge, venga riservato l'apposito spazio per il parcheggio come indicato in planimetria;

Si ricorda che ai sensi del richiamato art. 10 il titolare della presente licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento come delle prescrizioni fissate nella presente licenza;

Fuscaldo, li 6 luglio 1968



IL SINDACO
(Rag. Giuseppe Valenza)



COMUNE DI FUSCALDO

PROVINCIA DI COSENZA

Pro

Li

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata dalla ditta [redacted] da [redacted] tendente ad ottenere la licenza edilizia relativa al progetto di variante per la costruzione di due villette nel Comune di Fuscaldo in località Valle S.Maria;
- Sentito il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 29.I.1970;

C E R T I F I C A

che per la costruzione delle due villette in ditta [redacted] nel Comune di Fuscaldo in località Valle S.Maria, cui al progetto di variante, non esistono contrasti in materia urbanistica.-

Si rilascia a richiesta di parte ad uso Ufficio del Genio Civile di Cosenza.-

Fuscaldo, li 18 febbraio 1970



IL SINDACO

(Rag. Giuseppe Valenza)

Verbale N. 2

L'anno mille novecento sessanta, addì 29 del mese di gennaio alle ore 18, nella sala del sindaco del comune di Fuvaldio debitamente convocata, si è riunita la Commissione Edilizia comunale nelle persone:

- 1) sig. Giuseppe Valera - Presidente -
 - 2) Prof. Angelo Filippis -
 - 3) Prof. Induino Vairo -
 - 4) geom. Augusto Romano Liracelli -
 - 5) geom. Aldo Marcella -
 - 6) geom. Francesco Scelivano -
 - 7) dott. Carlo Medai - ufficiale sanitario -
- Assiste il segretario sig. Gaetano Filippis -

1) Approva il progetto per la costruzione di un fabbricato in detta avv. ~~_____~~ redatto dal geom. Pietro Paolo Lambertini da erigere in località ~~_____~~

2) Non approva il progetto in detta ~~_____~~ e ~~_____~~ per la costruzione di un fabbricato a tre piani oltre il limitorato in località Valli S. Maria perché la volumetria supera quella massima consentita dall'art. 17 della legge 6-8-1967 n. 765 -

3) approva il progetto di variante in detta ~~_____~~ per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Valli S. Maria

4) approva la costruzione di un fienile di m. 100 in prosecuzione della fienile esistente sul lato sud del fabbricato di proprietà del sig. ~~_____~~ sito in Via Valera -

COMUNE DI FUSCALDO

(Prov. di Cosenza)

PERMESSO DI ABITABILITA':

IL SINDACO

-VISTA la relazione dell'Ufficiale Sanitario dell'1. 7.1970 con la quale si dà atto che la costruzione di proprietà del sig. ██████████, da adibirsi a civile abitazione sita in località "VALLE S. MARIA" in agro di questo Comune, composta come segue:

FABBRICATO B:

PIANO TERRA: n.1 appartamento di cinque vani e servizi;

PIANO RIALZATO: n.1 appartamento di un vano e servizi

n.1 appartamento di due vani e servizi;

PRIMO PIANO: n.1 appartamento di un vano e servizi;

n.1 appartamento di due vani e servizi;

ha tutti i requisiti igienici stabiliti dal T.U. Leggi Sanitarie 27.7.1934, n.1265, per cui esprime parere favorevole perché sia rilasciato al richiedente il permesso di abitabilità;

-VISTA la necessità, anche, di osservare le disposizioni di carattere speciale vigenti in materia edilizia, emanate successivamente al T.U.L.S. predetto;

VISTO il certificato di conformità n. 8665 del 30.3.

1971 rilasciato dall'Ing. Capo dell'Ufficio del

Genio Civile di Cosenza ai sensi dell'art.37 della

della Legge 25.II.1962, n. 1684;

-VISTA la ricevuta attestante il pagamento della tas
sa di concessione governativa;

C O N C E D E

al sig. [REDACTED] il permesso di ABITABILITA'
del fabbricato-costruzione B- di cui in premessa.-

Fuscaldo, li 30 marzo 1971

IL SINDACO

(Cav. Rag. Giuseppe Valenza)



Direzione Provinciale di Cosenza

Ufficio Territoriale di Paola

ING. CAPRIO EMIDDIO

PEC: emiddio.caprio.f7125@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta accesso atti - CTU- R.G.E. n° 24/2022 – Tribunale di Paola.

Soggetti interessati:

- Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione afferenti i soggetti (in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati registrati presso lo scrivente Ufficio.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE - U.T. Paola

CARLO RIZZUTO (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti

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