

COPA
25/5/12

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEA
- OFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

UFFICIO DELL'ESECUZIONE
Dott. Giuseppe GRILLO

Reg. Trib. Imm. N. 122/2010

Espropriazione Immobiliare in esecuzione di

BANCA CARIME S.p.A.

Rinaldi Raffaele + 1

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TECNICO ESPERTO STIMATORE:

ING. GIULIO ANTONETTO

gala
[Signature]

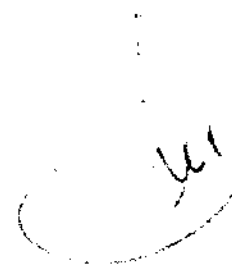
[Signature]
31. 5/12

INDICE

1. PREMESSA	PAG. 1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTA AI QUESITI	4
3.1. descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:	4
a) ubicazione;	
b) caratteri generali e tipologici;	
c) estensione;	
d) identificazione catastale;	
e) confini;	
f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;	
g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;	
h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, etc.	
3.2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)	9
3.3. Stabilire , sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).	9
3.4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata	10
3.5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi	12
3.6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato	13
3.7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:	13
a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;	
b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.	
4. CONCLUSIONI	14

ALLEGATI

- Allegato 1** Notifica di Incarico
- Allegato 2** Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali
- Allegato 3** Verbale di Sopralluogo
- Allegato 4** Rilievo Fotografico
- Allegato 5** Elaborato Planimetrico
- Allegato 6** Planimetria Catastale
- Allegato 7** Visura per Immobile
- Allegato 8** Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento ed all'attualità
- Allegato 9** Destinazione urbanistica
- Allegato 10** Autorizzazione Edilizia N° 29/1988 del 13/08/1988
- Allegato 11** Autorizzazione Edilizia N° 37/1989 del 11/12/1989
- Allegato 12** Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Reg. Es. Imm. N. 122/2010

Banca Carime S.p.a. c/ Rinaldi Raffaele +1

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe GRECO

1. PREMESSA

In data 20 ottobre 2011 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Greco (**Allegato 1 - Notifica di Incarico**), con studio in Rende (CS) alla Via Sandro Botticelli N° 11 ed iscritto nell'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 2261, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n° 122/2010 (Banca Carime S.p.A. c/ Rinaldi Raffaele e Rummo Anna Maria, invitandomi a comparire dinanzi a sé all'udienza del 14 febbraio 2012 per il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) **descrivere** sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in

vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, etc.

- 2) **Accertare** se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) **Stabilire**, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
- 4) **Determinare** il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
- 5) **Suggerire** l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) **Indicare** il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) **Redigere** un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli.

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi ritenuti necessari, presso gli immobili oggetto di valutazione, e gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita, per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22 febbraio 2012, in base a quanto disposto dal G.E. Greco nell'udienza del 14 febbraio 2012, alle ore 16.00, dovevano avere regolare inizio le operazioni peritali. Tuttavia, alle ore 18.00, constatato che presso lo studio del sottoscritto nessuno era presente, il sottoscritto CTU disponeva la chiusura del verbale rinviando le operazioni peritali a data da destinare (**Allegato 2 - Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali**). In tale sede, il sottoscritto, previa analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo di ufficio, ha definito e circoscritto il compendio oggetto della presente, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 04 maggio 2010 dal creditore procedente, e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione di cui al quesito n. 1.

In particolare, in data 19/03/2012, il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso la CC.RR.II., richiedendo inoltre certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nel ventennio antecedente la data di deposito del pignoramento.

Nel verificare l'adeguatezza della documentazione, ha contestualmente effettuato accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza in data 13/03/2012 e 10/04/2012 al fine di riscontrare, identificare e definire la situazione catastale dell'immobile.

Per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia dell'immobile, si sono rese necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita in data 22/03/12.

Acquisite le informazioni, i documenti amministrativi e gli elaborati progettuali di merito, si è dato corso ai sopralluoghi presso l'immobile di interesse, al fine di ispezionare e verificare la consistenza dello stesso, controllare la conformità ai parametri progettuali, accertare lo stato dell'immobile e la sua occupazione, controllare le superfici, i confini ed i dati catastali.

Avvisate nuovamente le parti nei modi di legge, il 22 marzo alle ore 16.00 (**Allegato 3 - Verbale di Sopralluogo**) il sottoscritto CTU si recava in Via Vittorio Emanuele N° 8 per dare inizio alle operazioni peritali, constatando preliminarmente che l'esatto indirizzo dell'immobile è "Piazzetta Salita Monte Grappa N°3". L'accesso

all'immobile è stato predisposto dal Sig. Rinaldi Raffaele, che attualmente occupa l'immobile in qualità di proprietario dello stesso.

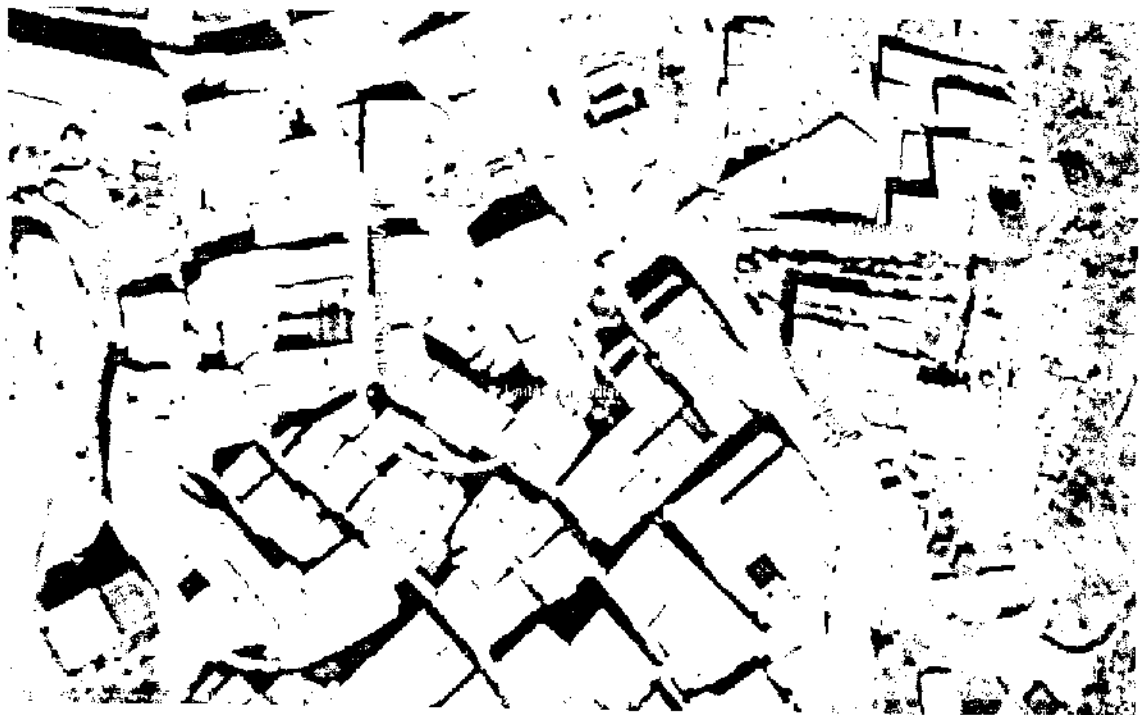
Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare diverse ritrazioni fotografiche dell'esterno e degli interni dell'unità immobiliare (**Allegato 4 - Rilievo Fotografico**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

- 1) **descrivere** sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

UBICAZIONE

Immobile situato nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Piazzetta Salita Monte Grappa N. 3. Originariamente all'immobile si accedeva dalla Via Vittorio Emanuele III N° 8 (**Allegato 4 - Rilievo Fotografico**), ingresso poi trasformato a seguito di ristrutturazione avvenuta a tra il 1989 ed il 1990.



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

In sede di sopralluogo, effettuato in data 22 marzo 2012 (**Allegato 3 - Verbale di Sopralluogo**), il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile sia esternamente che internamente ed ha accertato quanto segue (**Allegato 4 - Rilievo Fotografico**).

Si precisa che al momento del sopralluogo, l'immobile era stato da poco interessato da un allagamento dovuto alla rottura di un tubo di un lavabo del bagno del piano secondo ed ad alcune infiltrazioni di acqua dal tetto.

Il fabbricato, di antica realizzazione, costruito con pietrame e malta comune, sorge su un'area del centro urbano e ricade in zona centro storico.

L'immobile è composto da un appartamento distribuito, su tre livelli così suddiviso:

PIANO TERRA	(h = 2,80 mt): ingresso e cucina
PIANO PRIMO	(h = 2,55 mt): bagno, 2 vani
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	(h _{media} = 2,05 mt): bagno, 2 vani

Per quanto riguarda l'esterno, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto. La facciata esterna in corrispondenza dell'ingresso risulta realizzata con intonaco liscio, mentre il lato opposto presenta l'intonaco grezzo risalente al periodo di costruzione.

La copertura, a falde, è realizzata con elementi in coppo tradizionale. È presente un sistema di raccolta delle acque piovane costituito da grondaie e tubi pluviali. Al momento del sopralluogo, come detto, una porzione di tetto era oggetto di manutenzione a cause di alcune infiltrazioni di acqua.

All'unità immobiliare si entra tramite un portoncino in alluminio mentre ai singoli livelli si accede tramite scala a chiocciola in ferro, scarsamente agevole.

L'appartamento in questione è caratterizzato da finiture interne di tipo medio: pavimenti in ceramica, tinteggiatura lavabile, piastrelle per i locali bagno e cucina, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, portoncino esterno in alluminio. L'appartamento è dotato di utenza luce, acqua e gas ed è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia a metano).

ESTENSIONE

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (**Allegato 5 - Elaborato Planimetrico**) ed alle misure riportate sulle planimetrie catastali (**Allegato 6 - Planimetria Catastale**), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

- *Superficie Complessiva:* 146,30 mq
- *Superficie Commerciale:* 145,23 mq

La tabella seguente mostra tali valori per singolo piano e singolo ambiente.

Piano	Locali						Totale Superficie (mq)	Superficie Commerciale (mq)
	Ambiente	Ingresso	Cantina	Vano Scala				
piano terra	100%	100%	100%	100%			46,40	46,40
primo piano	100%	100%	100%	100%	Balcone		49,70	49,73
	50%	50%	50%	50%	33%			
secondo piano	100%	100%	100%	100%	100%	Balcone	49,13	49,16
	50%	50%	50%	50%	33%			
TOTALE							146,30	145,23

La superficie commerciale, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata considerando la superficie dei muri perimetrali al 100%, dei confinanti con altre proprietà pari al 50% e quella dei balconi al 33%.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel corso degli accertamenti condotti, è stata acquisita la documentazione catastale ritenuta necessaria per una corretta identificazione dell'immobile.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Finita con i seguenti dati (**Allegato 7 - Visura per Immobile**):

DATI CATASTALI							
Foglio	Par.	Sub.	Cat.	classe	Consistenza	R.C.	indirizzo
3	189	3	A/4	2	4,5 vani	€ 120,85	Via Piave N° 8 Piano T-1-2

L'indirizzo esatto, riportato nella sola planimetria catastale dell'immobile, è "Salita Piazzetta Monte Grappa" (**Allegato 6 - Planimetria Catastale**) mentre il numero civico corretto rilevato in sede di sopralluogo è il N° 3 (**Allegato 4 - Rilievo Fotografico**).

Le indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, attraverso l'acquisizione delle visure storiche e lo studio della busta relativa alla pratica di accatastamento unitamente al sopralluogo, hanno permesso di verificare la congruenza dei dati catastali attuali con quelli riportati in verbale di pignoramento a meno dell'indirizzo.

DATI CATASTALI

Intestatari	Dati Catastali	Indirizzo Catastale
1. Rinaldi Raffaele, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rummo Anna Maria	Foglio 3, particella 189, sub 3, del Comune di San Martino di Finita, piano T/1/2, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita cat. € 120,85.	Comune di San Martino di Finita (CS), Via Piave N° 8.
2. Rummo Anna Maria, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rinaldi Raffaele		

La descrizione, identificazione e definizione catastale, così come riportata nel verbale di pignoramento, fa riferimento ai dati riportati nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI RIPORTATI IN VERBALE DI PIGNORAMENTO

Intestatari	Dati Catastali	Indirizzo
3. Rinaldi Raffaele, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rummo Anna Maria	Foglio 3, particella 189, sub 3, del Comune di San Martino di Finita, piano T/1/2, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita cat. € 120,85.	Comune di San Martino di Finita (CS), Via V. Emanuele N° 8.
4. Rummo Anna Maria, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rinaldi Raffaele		

Di conseguenza i dati che identificano l'immobile in verbale di pignoramento risultano, in linea generale, coerenti con i dati che attualmente identificano catastalmente l'immobile a meno dell'indirizzo.

L'identificazione catastale risulta quindi corretta ed è corrispondente alla descrizione ed identificazione catastale attuale dell'immobile.

CONFINI

L'unità immobiliare, confina con Salita Piazzetta Monte Grappa sul lato nord, con Via Vittorio Emanuele III sul lato sud, con terze proprietà sui lati est ed ovest.

NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

In atti risulta la "CERTIFICAZIONE STORICO - IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE" (Allegato 8) dalla quale risulta che l'immobile è di proprietà dei Sigg.ri:

- *Rinaldi Raffaele, nato a Trebisacce il 31/01/1957, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;*
- *Raimo Anna Maria, nata a San Marco Argentano l'11/09/1964, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;*

pervenuto per atto per notar Cristofaro del 21/07/1989 rep. 18792/6387 trascritta a Cosenza il 10/08/1989 ai nn. 206415/20985.

Non risultano, per l'unità immobiliare in esame, quote immobiliari indivise.

VINCOLI LOCATIVI (PRECISANDO LA DATA DEL CONTRATTO E DELLA REGISTRAZIONE) E SITUAZIONE DI POSSESSO IN CAPO AL/AI DEBITORE/I OVVERO A TERZI

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha chiesto al Sig. Rinaldi Raffaele, persona presente al sopralluogo che ha garantito l'accesso all'immobile, a che titolo l'unità immobiliare veniva occupata. Il Sig. Rinaldi Raffaele ha dichiarato e sottoscritto "di essere residente nello stesso immobile in qualità di unico componente del nucleo familiare. Di essere separato dalla Sig.ra Raimo Anna Maria che mi ha delegato nella gestione e disponibilità dell'immobile. La ristrutturazione è stata gestita e finanziata esclusivamente dal sottoscritto in quanto la mia ex consorte è nulla tenente e disoccupata".

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli o oneri di natura condominiale.

SITUAZIONE URBANISTICA, PRECISANDO GLI ESTREMI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE, LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE, LE EVENTUALI POSSIBILITÀ DI EDIFICAZIONE, AMPLIAMENTO, CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, RISTRUTTURAZIONE, ETC.

Lo strumento urbanistico vigente all'atto degli accertamenti è rappresentato da un "Regolamento Edilizio con Annesso Programma di Fabbricazione" approvato con Decreto G.R. N° 1124 del 30/05/1990. La destinazione urbanistica è quindi "Zona centro Storico". In tale zona sono consentiti interventi di risanamento e conservazione, senza alterazione dei volumi e delle caratteristiche tipologiche preesistenti (**Allegato 9 - Destinazione urbanistica**).

È stata analizzata la regolarità della costruzione attraverso la verifica dell'epoca della costruzione stessa e delle successive modifiche apportate all'immobile e/o al fabbricato.

Sulla base delle informazioni assunte presso gli inquilini attuali dell'immobile relativamente all'epoca della edificazione sono stati condotti accertamenti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita a seguito dei quali è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa alla ristrutturazione. Su istanza che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare agli uffici competenti del Comune di San Martino di Finita, atta ad acquisire copia degli atti amministrativi relativi alla regolarità edilizia dell'immobile:

- **Autorizzazione Edilizia N° 29 ANNO 1988** del 13/08/1988 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile consistenti nella pulitura ed eventuale ripristino copertura (**Allegato 10**).
- **Autorizzazione Edilizia N° 37 ANNO 1989** del 11/12/1989 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile consistenti in restauro ed adeguamento ambienti esistenti (**Allegato 11**).

Al termine dei predetti lavori non è stata richiesta certificazione di Abitabilità.

2) **Accertare** se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

In definitiva è possibile riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato pignorato.

3) **Stabilire**, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso la CC.RR.II. richiedendo certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, di cui alla presente procedura, dal 18/12/1990 ad oggi. Dalle certificazioni acquisite risulta che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, risultano le

iscrizioni e trascrizioni di seguito riassunte [**Allegato 8 - Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento ed all'attualità**]:

- **Verbale Pignoramento Immobili**, registrata il 30/03/1993 al n.6533 R.P. al n. 7496 R.G.;
A favore della Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania SpA;
Contro Sig. Rinaldi Raffaele
- **Ipoteca in Rinnovazione derivante da Iscrizione d'Ipoteca Volontaria**, registrata il 18/11/2008 al n.5514 R.P. al n. 47863 R.G.;
A favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania;
Contro Sig.ri Rinaldi Raffaele e Rummo Anna Maria.
- **Verbale Pignoramento Immobili**, registrata il 13/05/2010 al n.10511 R.P. al n. 15445 R.G. ;
A favore della Banca Carime SpA;
Contro Sig. Rinaldi Raffaele.

4) **Determinare** il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile (appartamento di vecchia costruzione) è stato usato un **criterio di stima sintetico**, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro

caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo:

- trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Applicazione del metodo

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

È stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quello di causa, ad appartamenti di similari dimensioni in zona centrale compravenduti nell'ultimo anno, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Considerata la esiguità di vendite e/o tentativi di vendita nell'area di interesse, si è proceduto ad individuare i valori elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e reperiti presso "l'Agenzia del Territorio di Cosenza", sulle micro zone di riferimento (**Allegato 12 - Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**).

Dall'indagine svolta per l'appartamento in zona centrale nel Comune di San Martino di Finita, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari tra **€/m² 355,00** ed **€/m² 510,00**.

Effettuando una media di tali valori per la tipologia di unità immobiliare si ottiene il valore corrente di mercato unitario, di un immobile statisticamente definibile "**medio ideale di riferimento**" che risulta pari a:

- **€/m² 432,50** per la tipologia appartamento in zona centrale nel Comune di Comune di San Martino di Finita.

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

- *Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione)*
- *Parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finiture,*

impiantistica)

- Parametro funzionale (esposizione edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali)
- Parametro urbanistico
- Parametro di trasformazione
- Parametro estetico - architettonico

L'analisi al caso di specie porta all'applicazione di un coefficiente correttivo totale pari a **0,85**.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione dei coefficienti totali di comparazione

Con l'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$\text{€/m}^2 \mathbf{432,50} \text{ (valore medio unitario)} \times \mathbf{0,85} \text{ (coefficiente totale)} = = \text{€/m}^2 \mathbf{367,63}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a **151,53 m²**, si ha un **valore di stima** pari a:

$$\text{€/m}^2 \mathbf{367,63} \times \text{m}^2 \mathbf{145,23} \approx \mathbf{€ 53.391,40}$$

5) **Suggerire** l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

Dalla composizione dell'immobile e dalla tipologia funzionale, non emerge la possibilità di procedere ad una ripartizione in lotti distinti ed a vendite separate.

Pertanto si individua in un unico lotto la massa dei beni di cui alla procedura in esame:

"LOTTO UNICO" Appartamento sviluppatosi su due livelli oltre sottotetto abitabile, in zona centrale di San Martino di Finita (CS), sito alla Piazzetta Salita Monte Grappa N. 3, catastalmente identificato al foglio 3 particella 189, sub 3 del comune di San Martino di Finita, cat. A/4, Vani 4,5.

6) **Indicare** il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato

Dal momento che gli intestatari dell'immobile sono persone fisiche e non giuridiche, l'immobile è soggetto a imposte di Registro.

7) **Redigere** un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Di seguito si riporta descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base e con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, in conformità alle indicazioni fornite al presente quesito ed attraverso la redazione di una tabella per il singolo lotto.

SINTESI LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	<i>Appartamento sviluppatosi su due livelli oltre sottotetto abitabile, in zona centrale di San Martino di Finita (CS), sito alla Piazzetta Salita Monte Grappa N. 3, con superficie commerciale pari a 151,5 m²</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	<i>Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Finita, Foglio 3, particella 189, sub 3 del Comune di San Martino di Finita, piano quarto, zona censuaria 2, cat. A/4, vani 4,5, classe 2, rendita cat. € 120,85.</i>
TITOLI ABILITATIVI:	<i>Autorizzazione Edilizia N° 29/1988 del 13/08/1988 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile consistenti nella pulitura ed eventuale ripristino copertura.</i> <i>Autorizzazione Edilizia N° 37/1989 del 11/12/1989 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile consistenti in restauro ed adeguamento ambienti esistenti.</i>
CONFINI:	<i>NORD: Salita Piazzetta Monte Grappa</i> <i>SUD: Via Vittorio Emanuele III</i> <i>EST/OVEST: Terze proprietà</i>
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	<i>Appartamento - Piena proprietà</i>
VALORE BASE STIMATO	€ 53.391,40

4. CONCLUSIONI

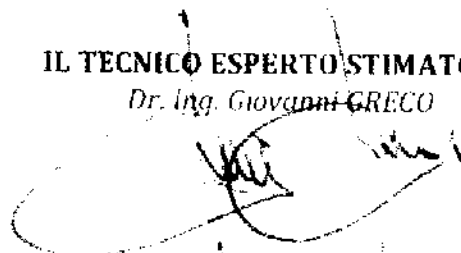
Si precisa che la documentazione richiesta viene riportata in allegato e, all'occorrenza, è stata richiamata nella relazione. Tutta la documentazione tecnica significativa, tutti i documenti ed atti amministrativi e/o di supporto allo svolgimento dell'incarico sono custoditi dal sottoscritto.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la relazione ringraziando per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende (CS), 29 maggio 2012

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

Dr. Ing. Giovanni GRECO



Allegati

Allegato 1

Notifica di Incarico



Proc. n. 122/2010

TRIBUNALE DI COSENZA

Proc. n. 122/2010 Reg. Escc. BANCA CARIME SPA / RINALDI R.

Il giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco

- esaminare gli atti;
- vista l'istanza di vendita;
- letto l'art. 569 cod. proc. civ.;

p.q.m.

fissa, per la comparizione della parti e dei creditori di cui all'art. 498 cod. proc. civ., l'udienza del 14.02.2012, ore 9:30;

nomina esperto stimatore *Ing. Giovanni Greco*

Dispone che il/la predetto/a compaia dinanzi sé, per il conferimento dell'incarico, all'udienza suddetta.

Per l'adempimento dell'incarico che verrà a lui conferito, e che dovrà essere espletato nel termine di giorni sessanta, il consulente dovrà:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
- b) caratteri generali e tipologici;
- c) estensione;
- d) identificazione catastale;
- e) confini;
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

3) verificare, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione, catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Dispone che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 *bis* delle disp. di att. del cod. proc. civ.;

dispone che all'esperto medesimo sia corrisposta, a titolo di acconto, da parte del creditore procedente, la somma di € 500,00, oltre iva e contributo previdenziale.

Autorizza il consulente ad estrarre copia della documentazione in atti.

Invita il creditore procedente a notificare l'avviso di cui all'art. 498 cod. proc. civ. ai creditori iscritti e non intervenuti nonché l'avviso di cui all'art. 509 cod. proc. civ. e 180 disp. att. stesso codice agli eventuali comproprietari non esecutati, almeno dieci giorni prima della predetta udienza.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente decreto al consulente e alle parti del processo esecutivo.

Così deciso in Cosenza addì 20 OTT 2011

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria
il giorno 21 OTT. 2011

Il Cancelliere

Allegato 2

Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/2010 P.G.E.

Procedura Promossa dalla Banca CASSINERIE SPA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe GRECO

Esperto Stimatore: Ing. Giovanni GRECO (C.I.A. N° 1074)

Il giorno 22 del mese di Febbraio, alle ore 14:00, si

è sottoscritto Ing. Giovanni GRECO, nominato Esperto Stimatore, nella

presenza di cui sopra, del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe GRECO

nell'istanza del 11 febbraio 2010, ha convocato nella stessa udienza

le parti giurati al suo studio sito in Pende (CS), Via S. Rocco della

N° 11,---

A questa erano invitati non è presente nessuna delle parti interes-

sate. Il sottoscritto viene assistito dal collega Ing. Giandomenico

Tardito,---

Si è proceduto, quindi, a dare inizio alle operazioni peritali re-

golate lettura dei progetti posti dal Registraro e analisi dei fasci-

coli di carte tecniche delle copie dei verbali d'udienza.--

Da questa prima sommaria ricognizione sono stati individuati i punti

oggetti di primo esame sottoposti a esame.--

Non'altro vando da verificare, alle ore 18:00 terminano le sogget-

te operazioni peritali, riservandone a data da stabilirsi il relativi-

vo proseguimento. Si rivolge al presente verbale che viene letto, confes-

sato e sottoscritto come sopra.--

Giuseppe Greco

GG

Allegato 3

Verbale di Sopralluogo

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 103/2010 R.G.E.

Procedura Promossa dalla Banca CARIME SPA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe GRECO

Esperto Stimatore: Ing. Giovanni GRECO (C.T.O. N° 2750)

L'anno 2012, il giorno 22 del mese di ~~Febbraio~~ ^{MARZO}, alle ore 16:00, il

sottoscritto Ing. Giovanni GRECO, nominato Esperto Stimatore, nella

presente procedura, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe GRECO

nell'udienza del 16 febbraio 2012, si è recato presso l'immobile

oggetto di procedura, sito nel Comune di San Martino di Finita (CS),

Via V. Emanuele N° 9, piano I-1-2.-----

Convenute le parti nei termini e modi di legge, sono presenti:--

_____ Sig.ra/re	_____ Creditore procedente
_____ Avv.	_____ per conto del Creditore procedente
_____ C.T.O.	_____ per conto del Creditore procedente
_____ Sig.ra/re	_____ Debitore
_____ Avv.	_____ per conto del Debitore
_____ C.T.O.	_____ per conto del Debitore
_____ altri	_____

Finalmente, sulla la scorta dei fascicoli di parte nonché delle
copie dei verbali d'udienza, si è data lettura al presente dei ques-
siti posti dal Magistrato.-----

Successivamente, alla continua presenza degli intervenuti si è pro-
ceduto a dare inizio alle operazioni peritali con una visita somma-
ria del luogo, effettuando, altresì, alcune rilevazioni fotografici-
che, ritardate opportuna, che si allegeranno alla Relazione di Peri-
cia.

Da questa prima sommaria ricognizione si è accertato che:---

L'IMMOBILE È SITUATO AL CIVICO N°3
DI SALITA ROUTE GRAPPA - TALE
WARESSO È DERIVATO DAI LAVORI DI
RISTRUTTURAZIONE ED AMMODERNAVIMENTO
INTELLI INIZIATI AI PRIMI ANNI
NOVANTA - L'IMMOBILE RIVOLTA
ABITATO DALLO STESSO SIA RIVANDI

Vengono acquisiti i seguenti documenti/elaborati:---

Il Sig. CAFFARE Rinaldo dichiara:

di ESSERE RESIDENTE NELLO STESSO
IMMOBILE IN QUANTITÀ DI UNO COMPLE-

NENTE DEL NUCLEO FAMILIARE, DI

ESSERE SEPARATO DALLA SIG. RA RUDOL-

ANNA ITALIA CHE MI HA RENEGATO

NELLA GESTIONE E DISPOSIZIONE

DELL'IMMOBILE. LA INSISTENZA

È STATA CESSATA E FINANZIATA

ESCLUSIVAMENTE DAL SOTTOSCRITTO

IN QUANTO LA MIA EX CONSOGLIE

È NELLA TENENTE E DISPOSIZIONE

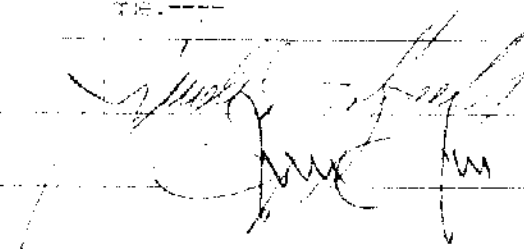
Nell'attesa di essere da verificare e da dichiarare gli interventi, al-

le ore 17:00 terminano le suddette operazioni peritali, ritardand-

one a data da stabilirsi il relativo proseguo. Si redige il pro-

cesso verbale che viene letto, confermato e sottoscritto come se-

nte.---

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'M. M. M.' or similar, written over the horizontal lines of the document.

Allegato 4

Rilievo Fotografico



Immobile Prospetto lato nord - Salita Piazzetta Monte Grappa



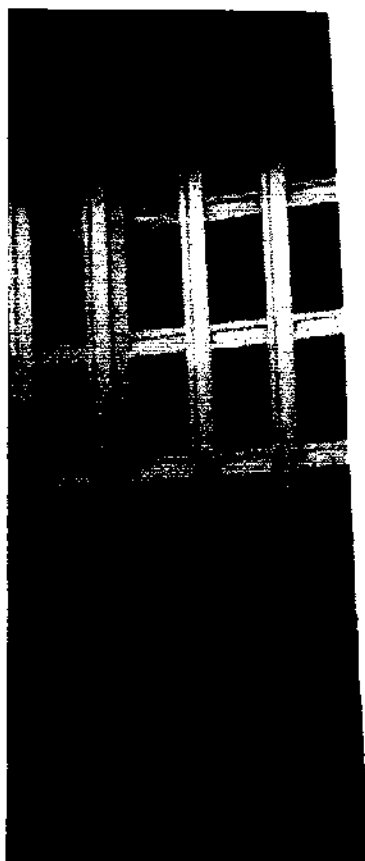
Immobile Prospetto lato sud Via Vittorio Emanuele III
(inoltre il vecchio accesso Via Vittorio Emanuele III N. 8, riportato ancora su diversi documenti)



Confine Lato Ovest



Confine Lato Est



Particolare Ingresso - Salita Piazzetta Monte Grappa N° 1

VERI
[Handwritten signature]



Ingresso (particolare)



Cucina (interessata da infiltrazioni)



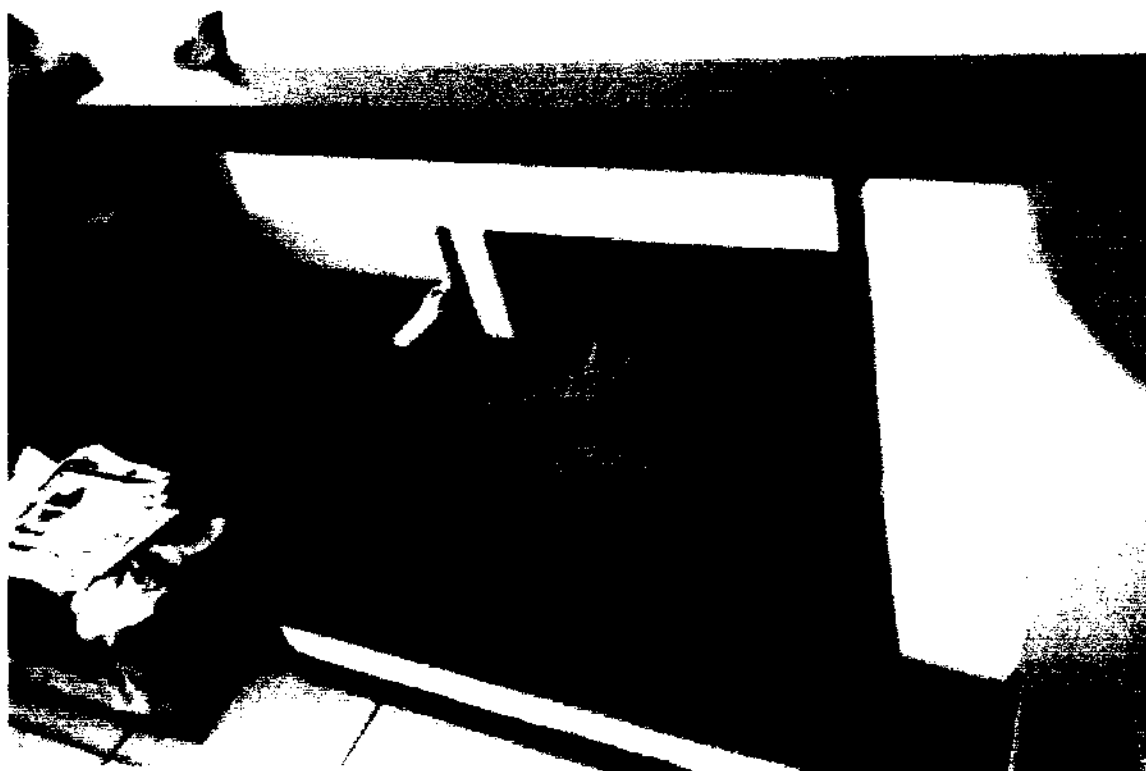
Particolari Cucina



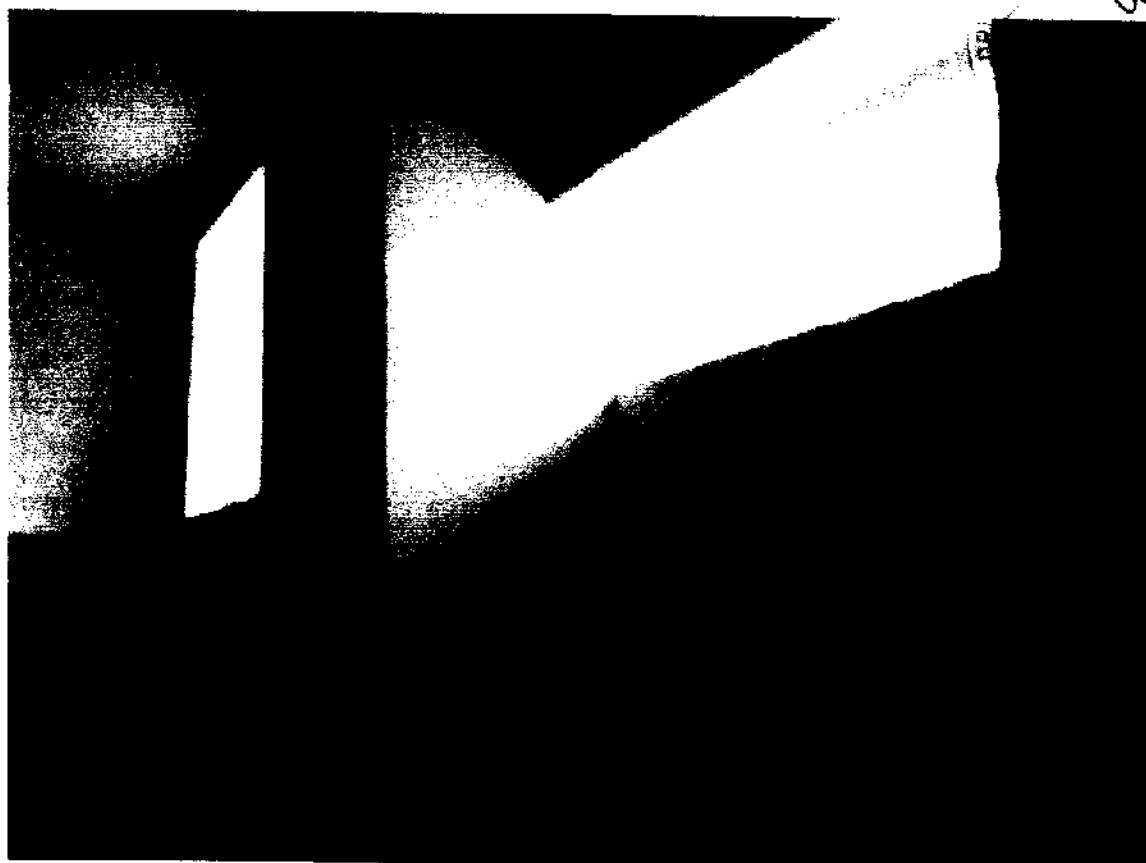
Particolari Cucina



Particolari Cucina



Particolari Cucina (caminetto)

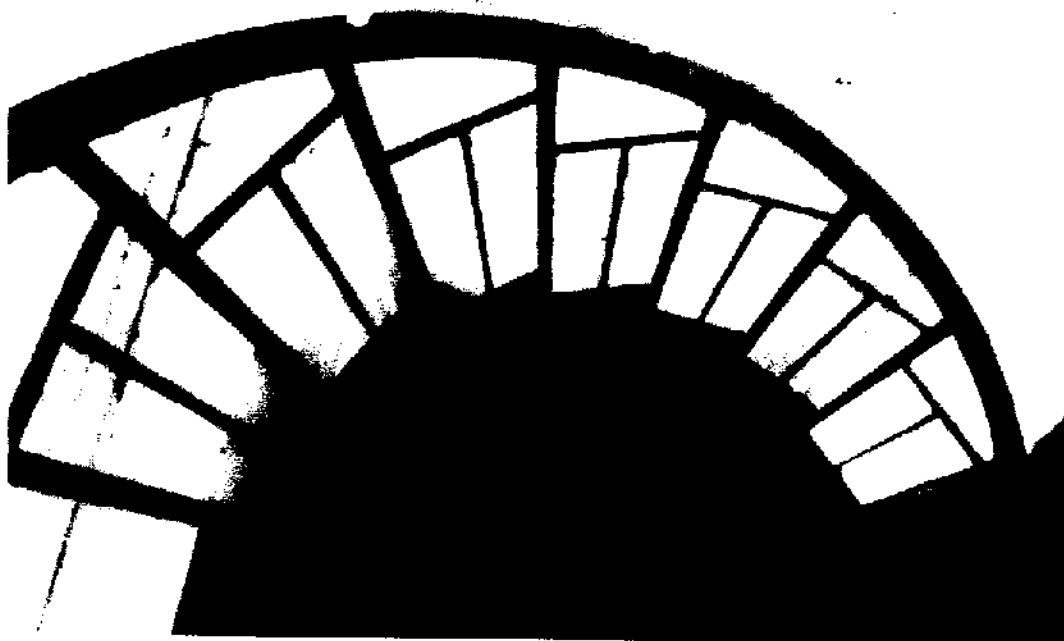


Particolari Cucina (finestre)



Scala a Chiocciola che dall'ingresso porta ai piani superiori
(notare recenti infiltrazioni d'acqua)

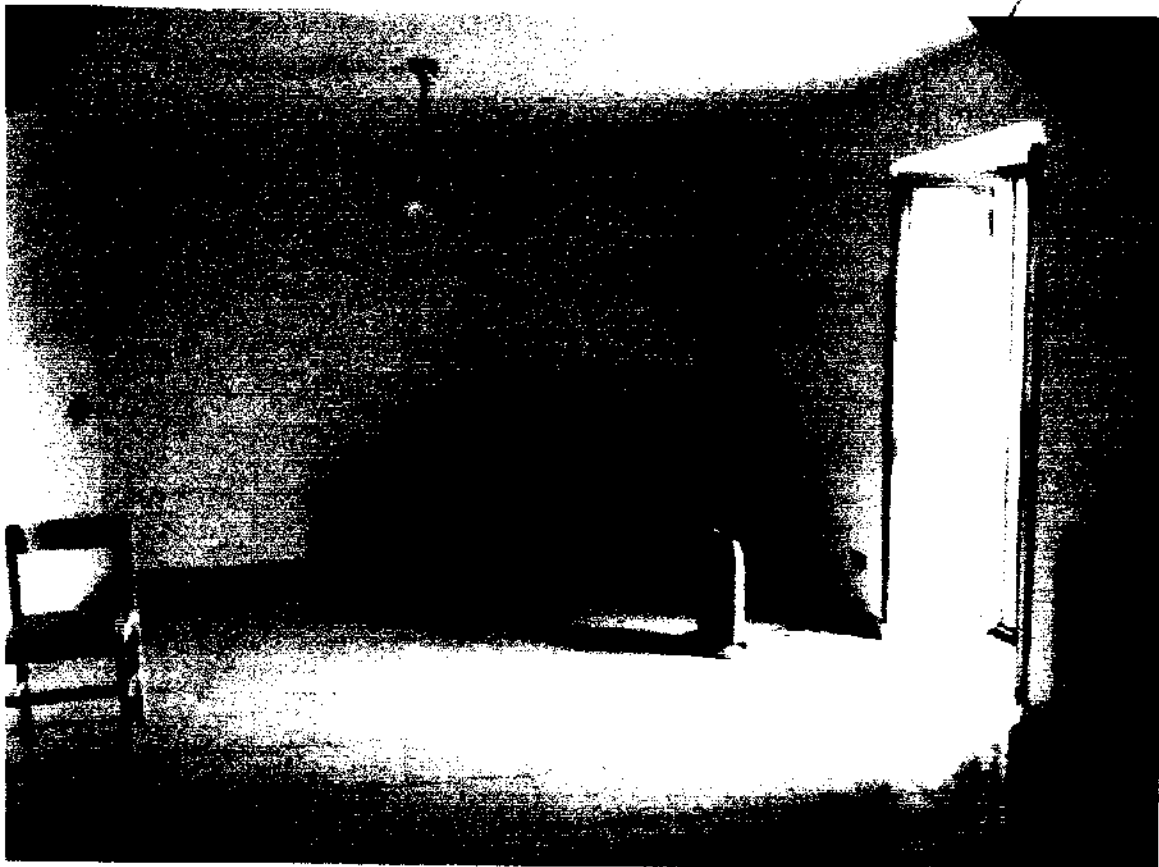
[Handwritten signature]



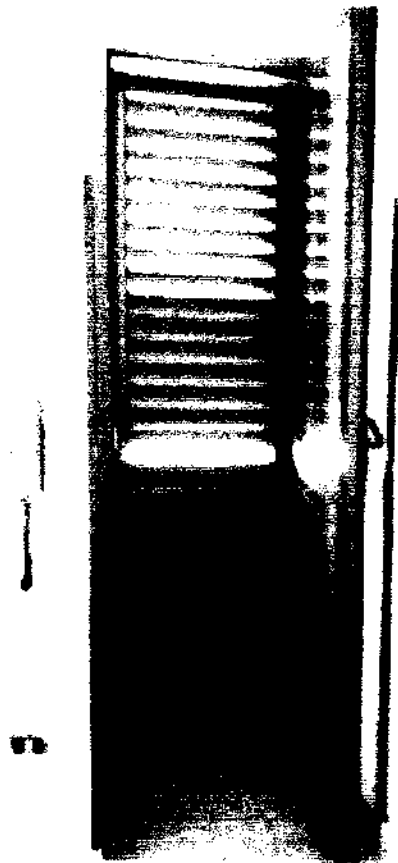
Vista dal Piano I



Piano I - Prima Camera (prelispota inizialmente come cucina)



Piano I - Seconda Camera



Piano I - Seconda Camera (particolare citofono ed infisso esterno)



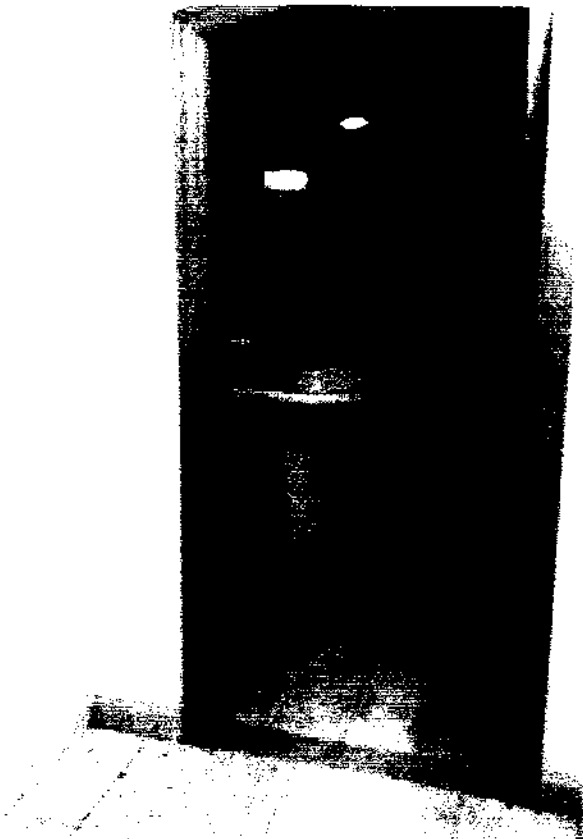
Piano I - Seconda Camera (particolare infisso esterno e radiatore)



Piano I - Bagno

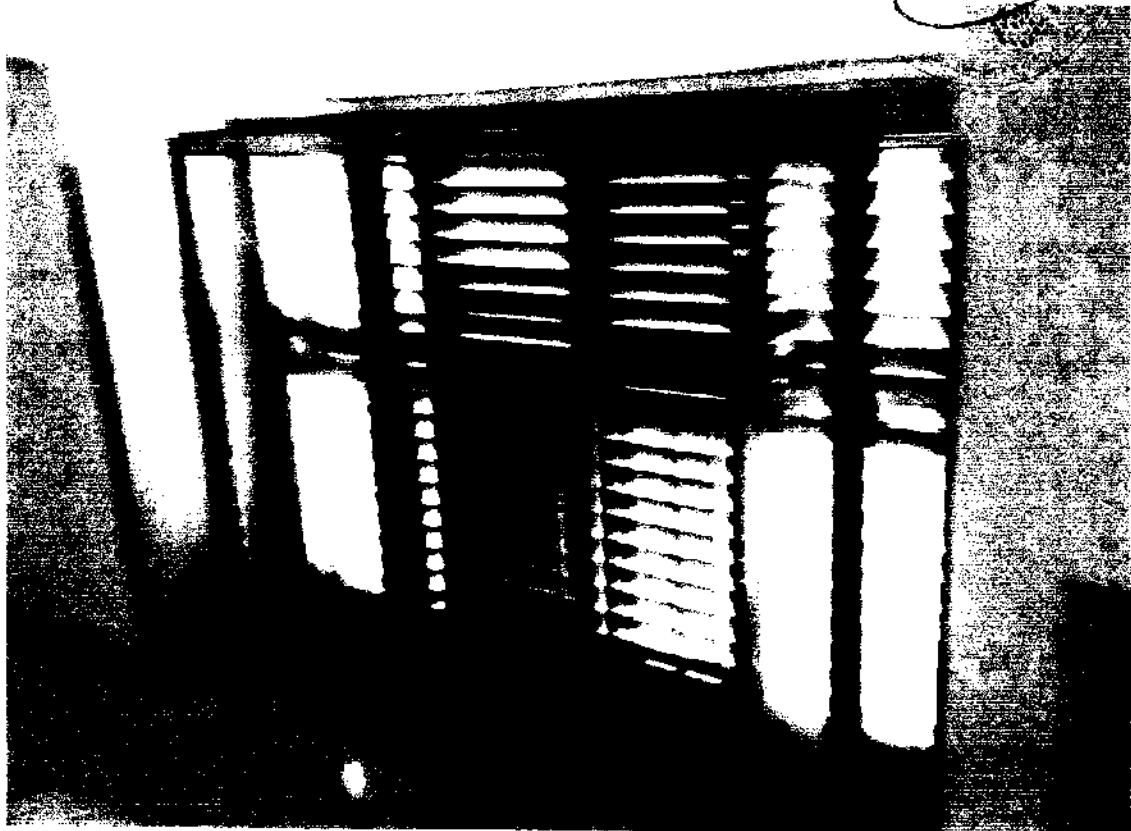


Piano II Mansardato - Ballatoio

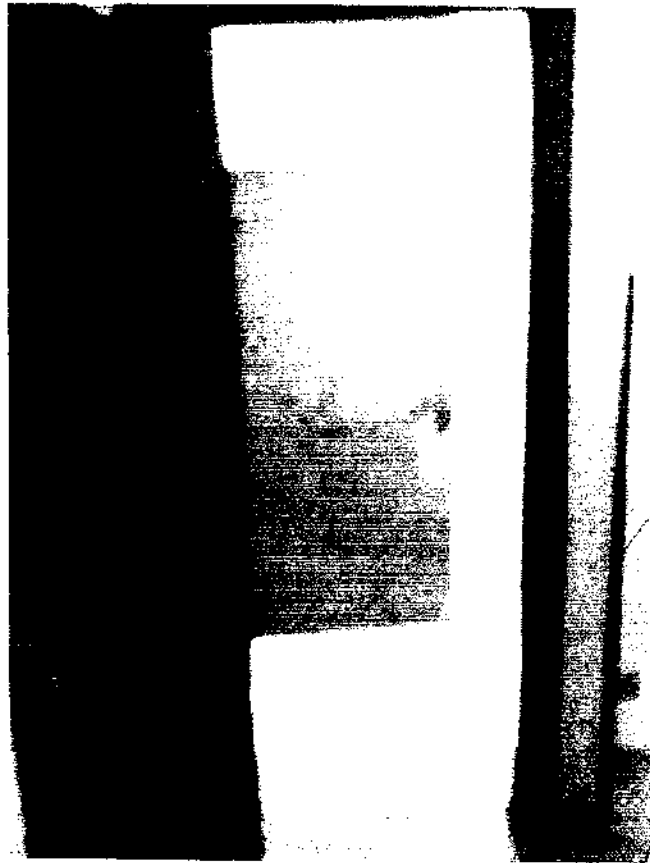


Piano II Mansardato - Bagno
(interessato dalla rottura di un tubo con evidenti perdite di acqua)

lu



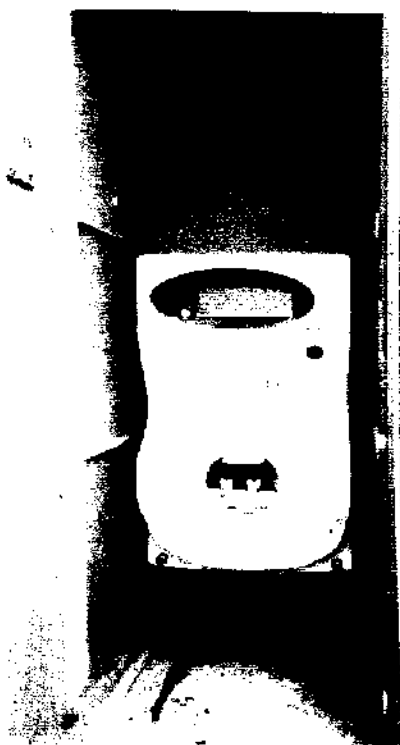
Piano II Mansardato - Particolare Infissi



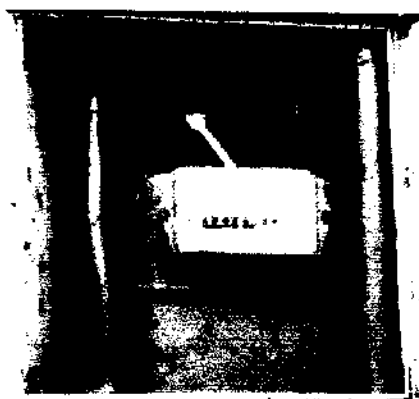
Piano II Mansardato - Particolare Inalisco Interno e Radiatore



Particolare Sottotetto



Contatore ENEL



Contatore GAS

Handwritten signature or initials.



Contatore Acqua



Particolari Sistema di Raccolta Acque Meteoriche



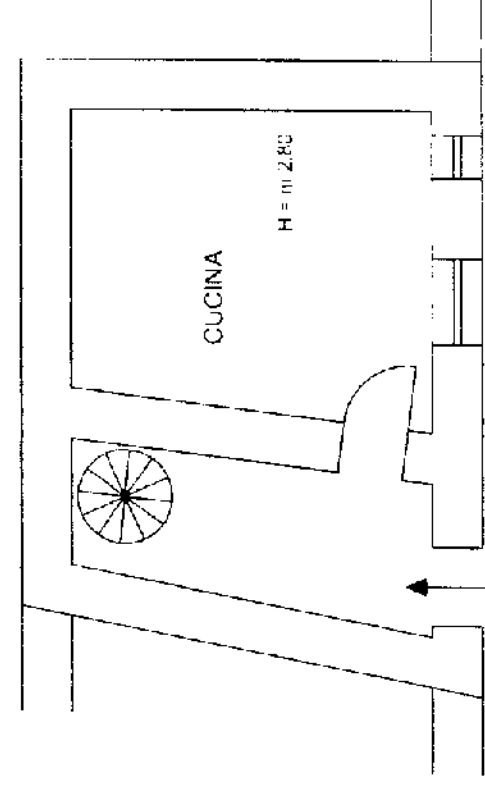
Impalcatura per sistemazione tetto per infiltrazioni meteoriche

Allegato 5

Elaborato Planimetrico

Reg. Es. Imm. N° 122/2010
Planimetria Scala 1:100

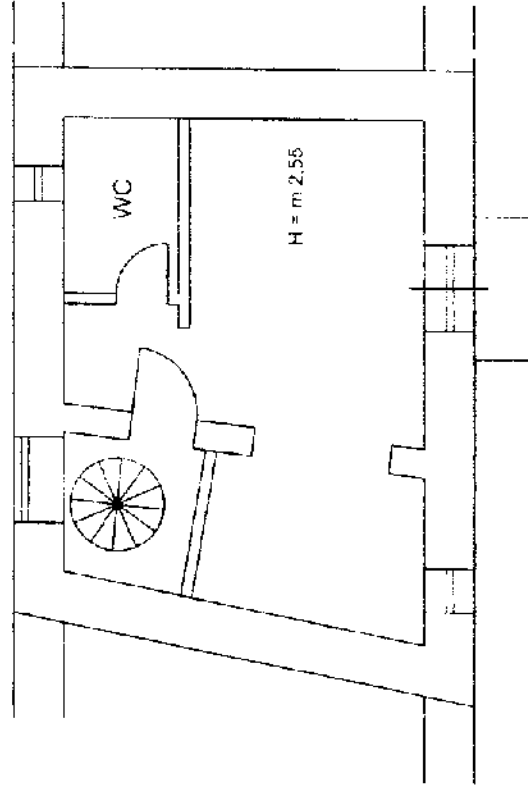
TERRAPIENO



PIANO TERRA
(ABITAZIONE)

SALITA PIAZZETTA MONTE GRAPPA

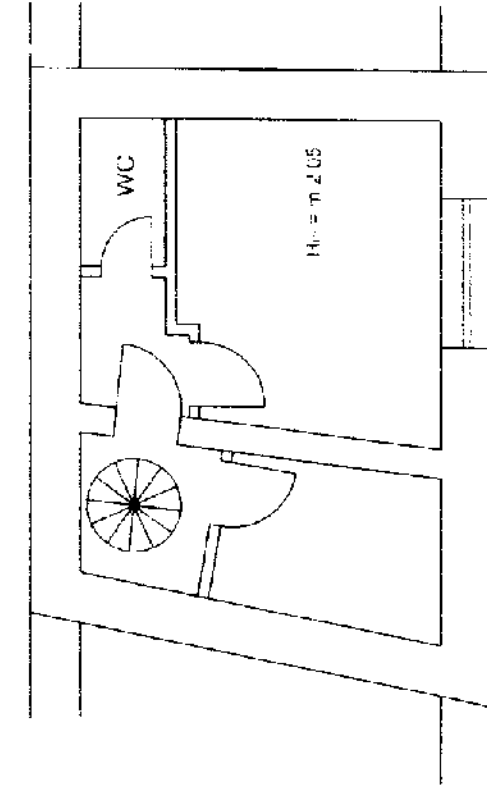
Reg. Es. Imm. N° 122/2010
Planimetria Scala 1:100



PIANO PRIMO
(ABITAZIONE)

[Handwritten signature]

Reg. Es. Imm. N° 122/2010
Planimetria Scala 1:100



PIANO SECONDO
SOTTOTETTO
(ABITAZIONE)

Allegato 6

Planimetria Catastale

MINISTERO DELLE FINANZE
P. 12 SET. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.E

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BA

LIRE
250

Pianimetria di U.I. in Comune di *S. MARTINO DI FINITA* via *SALITA PIAZZETTA MONTE GRAPPA* n. *E*

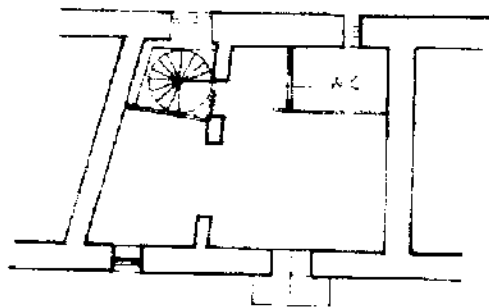
Terrapieno



*PIANO TERRA
(ABITAZIONE)*

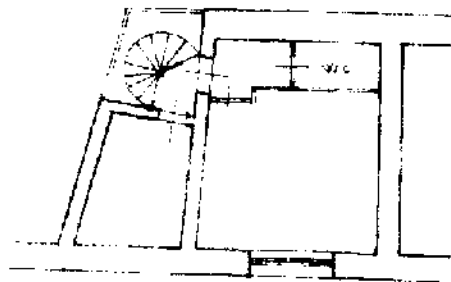
H = m. 2.80

Salita Piazzetta MONTE GRAPPA



*PIANO PRIMO
(ABITAZIONE)*

H = m. 2.55



*PIANO SECONDO
(ABITAZIONE)*

Hm. = m. 2.05

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto Edilizio Urbano - Comune di S. Martino di Finita - Via Salita Piazzetta Monte Grappa n. E - Piano Terra, Primo e Secondo

Geometria
Alberto FERRARO
Richiedente ING. GRECO CTU
11/11/07

Allegato 7

Visura per Immobile

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 13/03/2012

Data: 13/03/2012 Ora: 12:04:22

Segue

Visura n. T225511 Page 1

Dati della richiesta

Comune di **SAN MARTINO DI FINTA** (Codice: H992)

Provincia di **COSENZA**

Catasto Fabbricati Foglio: **3** Particella: **189** Sub.: **3**

INTERESTATI

- 1. RENALDER, Paolo Maria FRESMACCI, 31/01/1957
- 2. RUMINO Anna Maria Maria SAN MARCO ARDUSTANO, 1/10/1964

R.N.R. ESTAB. ASSQ
RIVISANIROSPIDIPOLI

0104opinione.poli.17
0104opinione.poli.12

Unità immobiliare dal 01/03/2006

N. DATI IDENTIFICATIVI

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area	Classif. Cat.	Classif. Consorzio	Rendita
1	3	189	3	3,4	2	4,5 vani	Euro 120,85

DATI DERIVANTI DA

INDIRIZZO: F. 051/1000
NOTIFICA: F. 051/1000
RISERVE: F. 051/1000

ALVEPANI, S.p.A. (F. 051/1000)

Partita:

Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2003

N. DATI IDENTIFICATIVI

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area	Classif. Cat.	Classif. Consorzio	Rendita
1	3	189	3	3,4	2	4,5 vani	Euro 120,85

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

INDIRIZZO: F. 051/1000
NOTIFICA: F. 051/1000
RISERVE: F. 051/1000

ALVEPANI, S.p.A. (F. 051/1000)

Partita:

Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 13/03/2012

Data: 13/03/2012 Ora: 12:04:22 Fine

Visura n. 1225511 Page: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbanità	3	189	3		A/4	2	4,5 vani		Puro 120,85 1.234,000	VARIAZIONE del 06/01/1993 n. 15411/1993 (cont. dal 05/08/1995) L. 15/08/1995 - VARIAZ. DELL'ADINSE - IVA AL TERZO GRADO AD ABILITAZIONE ARIAZ - TORINO - CUS - D.C.C. P.
Indirizzo	VIA PIAZZETTA MONTESIEGRO APP. n. 8 piano 1/1/2										
Notifica	3/15/1990 Pactua 4000000 Mod.58										

Situazione degli intestati dal 21/07/1989

N.	Intestatario	Data	Descrizione
1	RINSCIERIBBILINO GIULIO	21/07/1989	DAI VAN MIRA MARI
2	RIAMO VALE MARIANO VAN MARCO ASCENFANO	01/01/1993	ORBITALISCO V.I. KNERLES V.I. 15/90 MINISMA PERI FIDUSII

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

oggetti n. 189 subalterni e
soppressi n. 189 subalterni e 2

Rilasciato da Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2012

Dati della richiesta Comune di SAN MARTINO DI FINITA (Codice: H992)

Provincia di COSENZA

Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 189 Sub.: 2

Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altezza	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urban	3	189	2							VARIAZIONI de 06/01/1993 n. 151 e 1/1995 n. 01 del REG. REGIONALI SPOI - A.M.E.M. - 3/11/1995 n. 11 AUT. REGIONALE SPOI - A.M.E.M. - 1/1995 n. 01 C.I.S. D.E.I.

La visura è stata elaborata in formato pdf e può essere scaricata cliccando su:

- Foglio 3 particella 189 sub. 1
- Foglio 3 particella 189 sub. 3

Rilasciato dal: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2012

Data: 13/03/2012 Ora: 11:58:32 Fine

Visura n° 1219138 Page 1

Dati della richiesta Comune di **SAN MARTINO DI FINTA** (Codice: 10992)

Provincia di **COSENZA**

Foglio: **3** Particella: **189** Sub.: **1**

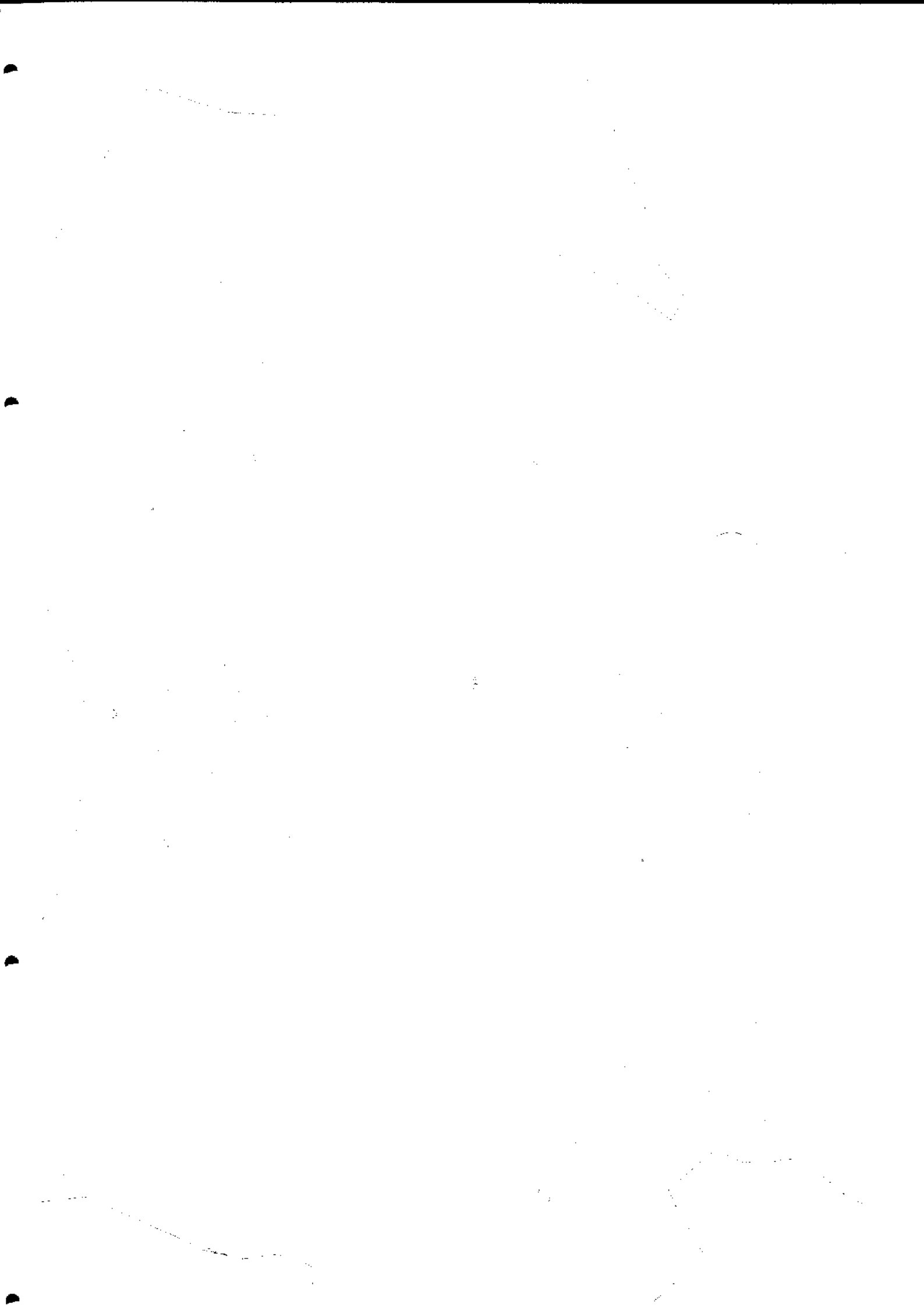
Unità immobiliare **soppressa**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			REDDI	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metrica	Categoria		
1		3	189	1					VARIAZIONI del 06/01/1993 n. 541 1903 in merito alla CASS. PENALE SEZIONE V AR. 171 DELL'ART. 104 AL TORNANTE SULLA ABBEZZIONE ABBIAZ. TORON C/S 11111

La presente visura è valida e certa fino al 13/03/2012

- foglio 3 particella 189 sub. 2
- foglio 3 particella 189 sub. 3

Rilasciata dal **Servizio Telematico**



Allegato 8

**Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio
antecedente il pignoramento ed all'attualità**

Ufficio Provinciale di COSENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/03/2012 Ora 10:20:45
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CS 26326 del 2012
Ricevuta di cassa n. 4286
Ispezione n. CS 26338/3 del 2012
Inizio ispezione 19/03/2012 10:19:46

Richiedente GRICCO GIOVANNI

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 3 Particella 189 Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 16/03/2012

Elenco immobili

Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio: 3 Particella 189 Subalterno 1

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 30/03/1993 - Registro Particolare 6533 Registro Generale 7496
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 28/02/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 5514 Registro Generale 47863
Pubblico ufficiale ESPEDITO CLAUDIO CRISTOFARO Repertorio 16875 del 18/11/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14423 del 1988

Ufficio Provinciale di COSENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/03/2012 Ora 10:17:09
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CS 2632e del 2012
Ricevuta di cassa n. 4286
Ispezione n. CS 2631/3 del 2012
Inizio ispezione 19/03/2012 10:17:02

Richiedente GRECO GIOVANNI

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 3 - Particella 189 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato da: 18/12/1990 al 16/03/2012

Elenco immobili

Comune di SAN MARTINO DI FINITA (CS) catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 3 - Particella 189 - Subalterno 2

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 30/03/1993 - Registro Particolare 6533 Registro Generale 7496
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 08/02/1993
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 5514 Registro Generale 47863
Pubblico ufficiale ESPEDITO CLAUDIO CRISTOFARO Repertorio 16875 del 18/11/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14423 del 1988

Ufficio Provinciale di COSENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/03/2012 Ora 10:15:33
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CS 26326 del 2012
Ricevuta di cassa n. 4286
Ispezione n. CS 26329/3 del 2012
Inizio ispezione 19/03/2012 10:15:24

Richiedente GRECO GIOVANNI

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN MARTINO DI FINIFA (CS)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 3 - Particella 189 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Per essere informatizzato dal 18/12/1990 al 16/03/2012

Elenco immobili

Comune di SAN MARTINO DI FINIFA (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana Foglio 3 Particella 189 Subalterno 3

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 10911 Registro Generale 15445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 746/2010 del 23/04/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. CS 26326 del 2012

Ispezione n. CS 26331/5 del 2012

Inizio ispezione 19/03/2012 10:17:02

Richiedente GRECO GIOVANNI

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 47863

Registro particolare n. 5514

Presentazione n. 43 del 18/11/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	16875
Data	18/11/1988	Codice fiscale	CRS SDT 48A2219811
Venite	ESPEDITO CLAUDIO CRISTOFARO		
Sede	SAN MARCO ARGENTANO (CS)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA IN RINNOVAZIONE		
Derivante da	0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 25.425,17	Tasso interesse annuo	Tasso interesse semestrale
Interessi	Spes: -		Totale € 50.850,34

Altri dati

Formalità di riferimento: Numero di registro particolare 14423 del 25/11/1988
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 soggetti a favore 1 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	8992 SAN MARTINO DI FINITA (CS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 5	Particella	189	Subalterno 1
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-	

Immobile n. 2				
Comune	8992 SAN MARTINO DI FINITA (CS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	Foglio 4	Particella	189	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		

Ispezione ordinaria	Protocollo di richiesta n. CS 26326 del 2012
	Ispezione n. CS 26311/3 del 2012
	Inizio ispezione 19/03/2012 10:17:02
Richiedente GRIECO GIOVANNI	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	
Registro generale n. 47863	
Registro particolare n. 5514	Presentazione n. 43 del 18/11/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 - In qualità di
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA
Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 00120750781 Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 - In qualità di
Cognome PERRONE Nome GIUSEPPE
Nato il 19/03/1916 a SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Sesso M Codice fiscale PRRGPP15C19H981R
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Soggetto n. 2 - In qualità di
Cognome RAMUNDO Nome ADA
Nato il 15/07/1910 a SAN MARTINO DI FINITA (CS)
Sesso F Codice fiscale RMDAA10L55H992E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Soggetto n. 3 - In qualità di
Cognome RINALDI Nome RAFFAELE
Nato il 31/01/1957 a TREBISACCE (CS)
Sesso M Codice fiscale RNRFL57A31L353Q
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Soggetto n. 4 - In qualità di
Cognome RUMMO Nome ANNA MARIA
Nato il 11/09/1964 a SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Sesso F Codice fiscale RMMNMR64751H981T
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che scritte nelle pubblicazioni)

L'IPOTECA SI RINNOVA CONTRO GLI ATTUALI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE RINALDI RAFFAELE
RUMMO ANNA MARIA.

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. CS 26326 del 2012

Ispezione n. CS 26331/4 del 2012

Inizio ispezione 19/03/2012 10:17:02

Richiedente GRECO GIOVANNI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7496

Registro particolare n. 6533

Presentazione n. 110 del 30/03/1993

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione

Data 08/02/1993

Pubblica ufficiale e UFFICIALE GIUDIZIARIO

Autorità emittente

Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 620 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Natura catastale automatica NO

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziale 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 11992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 3 Particella 189 Subalterno 1

Natura A4 - ABILIAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza -

Immobile n. 2

Comune 11992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 3 Particella 189 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, ALLE RIMESSE Consistenza -



Ispezione ordinaria	Protocollo di richiesta n. CS 26326 del 2012
	Ispezione n. CS 76331/4 del 2012
	Inizio ispezione 19/03/2012 10:17:07
Richiedente GRECO GIOVANNI	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	
Registro generale n. 7496	
Registro particolare n. 6533	Presentazione n. 110 del 30/03/1993

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Denominazione o ragione sociale CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA
 sede COSENZA (CS)
 codice fiscale 00112750781
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome RINALDI Nome RAFFAELE
 Nato il 31/01/1957 a LATTARICO (CS)
 Sesso M. Codice fiscale RNL RFL 57A311353 Q
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Allegato 9

Destinazione Urbanistica

COMUNE SAN MARTINO DI FINITA
PROVINCIA DI COSENZA

U F F I C I O T E C N I C O

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta dell'Ing. Giovanni Greco

Visto l'art. 30 , comma 3 , della Legge 380/02 e s.m. ed integrazioni;

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio 3 con le particelle 189

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A)- Strumento Urbanistico:

- Regolamento Edilizio con Annesso Programma di Fabbricazione, Decreto P.R. n° 1124 del 30.5.1990

B)- Destinazione

- Zona Centro Storico

C)- Prescrizioni:

Nella zona A Centro Storico sono consentiti ristrutturazione fabbricati esistenti secondo i dettami della legge 457/78 e s.m. ed integrazioni . Non sono consentite costruzioni su aree libere.

Modificati con la L.R. n° 19 / 2002 , art. 51 - 52 - 56 e 57

Dalla Residenza Municipale, li 22.03.2012

Il Responsabile del Servizio
Rinaldi Geom. Raffaele



... della legge n. 1444 del 2 aprile 1968 n. 1444:

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5mc/mq.;

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C).

ART. 2

ZONA OMOGENEA A, A₁ - CENTRO STORICO:

Comprende le parti di antica formazione dei centri edificati esistenti di S. Martino e di S. Maria. La zona pre-

senta caratteristiche costanti di degradazione igienico sanitaria e statica oltre all'assenza quasi assoluta di servizi ed attrezzature sociali, fatta eccezione per gli edifici destinati al culto.

Gli interventi consentiti sono quelli di risanamento e conservazione, senza alterazione dei volumi e delle caratteristiche tipologiche preesistenti. Le aree libere risultano inedificabili. E' ammessa la demolizione rispettando i limiti preesistenti di altezza e di densità edilizia.

La zona A sarà regolata dalle seguenti norme:

- a) Densità edilizia: la densità edilizia fondiaria e territoriale deve rimanere invariata rispetto alla situazione esistente;
- b) H-Altezza massima dei fabbricati: in caso di demolizione-ricostruzione, l'altezza massima consentita è pari a quella preesistente;
- c) Distanza tra i fabbricati: in casi di demolizione-ricostruzione, la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore a quella preesistente;
- d) Distacchi dai confini: si mantengono i distacchi preesistenti;
- e) Sono ammessi: residenza, studi, negozi, uffici, attività connesse con la residenza;
- f) Sono escluse: tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene proprie della zona.

ART. 3

ZONA CATEGORIA B - COMPLETAMENTO:

Le aree sono parzialmente edificabili.

Allegato 10

Autorizzazione Edilizia N° 29/1988 del 13/08/1988

1988



Al Sig. Sindaco

S. Martino di Finita

Il sottoscritto Rinaldi Raffaele, residente in
S. Martino di Finita, in via V. Emanuele III°, N° 8,
deveno effettuare dei lavori di pulitura ed eventuale
ripristino copertura, alla abitazione sita nella
via di residenza, ai sensi della Legge 457/78
N° 5 Art. 31b.

Ciuro di una Vostra benevole accoglienza si ringrazia
ed ossequia.

S. Martino di Finita, li 10 8 88

Con Ossequanza

Rinaldi Raffaele

MUNICIPALITÀ DI FINITA
1066
1. AGO 1988
Riposto
Cat. Cl.

COMUNE DI **S. MARTINO DI FINITA**

Bollo

PROVINCIA DI **COSENZA**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **27**
ANNO **1988**

Prot. n.

// **13.8.1988**

AUTORIZZAZIONE

PER ESECUZIONE DI INTERVENTI

DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMMOBILE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il **11.8.1988**

da **RINALDI RAFFAELE**

residente in **S. MARTINO DI FINITA** via **V. EMANUELE**

per la esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile ubicato in questo Comune,

località **S. MARTINO DI FINITA** via **V. EMANUELE** n. **8** piano

consistenti **NELLA PULITURA ED EVENTUALE RIPRISTINO COPERTURA**

Esaminati gli atti istruttori;

Sentito il parere;

Accertato che la richiesta va interamente parzialmente accolta, in quanto

Visto il regolamento edilizio comunale;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457, e fatto salvo ogni diritto di terzi;

A U T O R I Z Z A

il richiedente **RINALDI RAFFAELE**

ad eseguire sull'immobile sito in questo Comune, località **S. MARTINO DI FINITA**

via **V. EMANUELE** n. **8** piano

il seguente lavoro di manutenzione straordinaria: **NELLA PULITURA ED EVENTUALE RIPRISTINO.**

non divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile

La presente autorizzazione è valida sino **AD UN ANNO DALLA** data entro cui i lavori dovranno essere ultimati. dell'ultimazione dovrà essere data comunicazione all'ufficio tecnico comunale, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

IL SINDACO

Allegato 11

Autorizzazione Edilizia N° 37/1989 del 11/12/1989

COMUNE DI S. MARTINO DI FINITA

Provincia di COSENZA

Bollo

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA

AUTORIZZAZIONE N. 37

per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria

IL SINDACO

Vista la domanda di RINALDI RAFFAELE

richiedente ad ottenere l'autorizzazione per eseguire un intervento di manutenzione straordinaria sul fabbricato sito in questo Comune in via V. EMANUELE, n. ... di quale ha dichiarato di essere PROPRIETARIO

Visti gli atti istruttori:

Ritenuto di dovere favorevolmente esaminare la richiesta;

Visti gli artt. 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

visto il vigente regolamento edilizio comunale.

A U T O R I Z Z A

richiedente ad eseguire, sul fabbricato sito in questo Comune in via V. EMANUELE

il seguente intervento di manutenzione straordinaria:

Num. d'ordine	DESCRIZIONE	
	PIANI E VANI	DELL'INTERVENTO
1	Piano interrato Piano Terra Piano Mansarda	Restauro ed adeguamento ambienti esistenti.

con l'osservanza delle seguenti

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare la via o gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovranno essere appositamente autorizzate. Le aree e spazi occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato, al lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo;
- 5) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbandati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

I lavori, come autorizzati, dovranno essere ultimati entro il giorno **Tre mesi**

Dalla Residenza municipale, li **11.12.1989**



IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale

D I C H I A R A

di aver notificato il presente provvedimento all'interessato mediante consegna a mani di _____

Il Messo Comunale

All'Il.mo Signor SINDACO
(UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA)
del Comune di

S. MARTINO V.F.A.



OGGETTO: Richiesta di concessione per la esecuzione di lavori edili (Art. 1, Legge 28 gennaio 1977, n. 10).

I sottoscritti, ai fini del rilascio della concessione edilizia, presentano, per l'approvazione, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, il progetto di:

RESTAURO ED ADEGUAMENTO
AMBIENTI ESISTENTI.

Dichiarano, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, di avere titolo per ottenere la concessione in quanto:

PROPRIETARIO

e forniscono i seguenti dati:

Ditta richiedente	RINALDI RAFFAELE V. VERANUELE, 8
Progettista delle opere	
Direttore dei lavori	
Dati catastali	Catasto foglio n. 3 Mappali n. 189/1-2
Ubicazione	sito in Via VERANUELE n. 8
Destinazione urbanistica del terreno	Strumento urbanistico in vigore <input checked="" type="checkbox"/> Adottato ZONA CENTRO STORICO
Prescrizioni	INTERVENTI SECONDO I DETTAGLI DELLA LEGGE 47/78 E SEG.
Destinazione d'uso del fabbricato	CIVILE ABITAZIONE

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato e sarà eseguito in piena conformità delle norme delle vigenti leggi, dei regolamenti di Edilizia, d'Igiene, di fognatura, ecc. nei riguardi anche delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte ai terzi e con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Ogni comunicazione relativa alla presente pratica va indirizzata al Sig.:

RINALDI RAFFAELE

con recapito in *S. MARTINO BA FINITA*

via *V. EMANUELE*

n. *8* - *544232*

Data

18/11/1989

Firma dei

RICHIEDENTI

Rinaldi Raffaele

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

PROGETTISTA

Revelli

CODICE FISCALE

PR R. NITR. 55435/22061

DIRETTORE DEI LAVORI

Revelli

CODICE FISCALE

>>

Alla presente domanda vengono allegati:

- 1) N. 2 copie della relazione tecnico-illustrativa delle opere progettate;
- 2) N. 2 copie del progetto esecutivo delle opere progettate, ciascuna costituita dai seguenti elaborati tecnici:
- PARTICOLARE A: 200
 - PROFILO LONGITUDINALE A: 200
 - PISEGN. STATO ATTUALE A: 100
 - PISEGN. STATO FUTURO A: 100
- 3) N. _____ prospetti per il calcolo delle superfici compilati in ogni parte e sottoscritti;
- 4) N. _____ schede parametriche debitamente compilate e sottoscritte:

NO 5) STRALCIO PLANIMETRICO
STRUMENTO URBANISTICO

AL SIG. SINDACO
Ufficio Tecnico - Edilizia
del Comune di

Bollo

S. MARTINO DI FINITA

OGGETTO: Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria.

Il sottoscritt^o Rinaldi Raffaele
nat^o a Trebisacce il 31.4.1957
residente in S. Martino di Finita via V. Emanuele n.
48, nella sua qualità di Proprietario
del fabbricato sito in via Vittorio Emanuele n.
48 di questo Comune, ai sensi dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, recante «**Norme per l'edilizia residenziale**».

CHIEDE

che venga concessa l'autorizzazione ad eseguire sul detto fabbricato, il seguente intervento di manutenzione straordinaria.

Num. d'ordine	DESCRIZIONE	
	PIANI E VANI	DELL'INTERVENTO
1	Piano interrato Piano terra Piano Mansarda	Restauri ed adeguamento ambienti esistenti.

DICHIARA

sotto la sua personale responsabilità.

Il detto fabbricato in argomento non è soggetto ai vincoli di cui alle leggi 17 giugno 1939, n. 1089 e 29

2) che l'intervento ha il carattere di manutenzione straordinaria così come definito dall'articolo 31, primo comma lettera b) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Indica, ai soli fini della validità della richiesta autorizzazione, che i lavori saranno ultimati entro _____ mesi dal suo rilascio.

ALLEGA:

Data

11.12.1989

IL RICHIEDENTE

[Handwritten signature]

RISERVATO AGLI UFFICI COMUNALI

Parere dell'Ufficiale Sanitario:

Data

L'UFFICIALE SANITARIO

Parere dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Data

IL TECNICO COMUNALE

Parere della Commissione Edilizia:

Seduta del

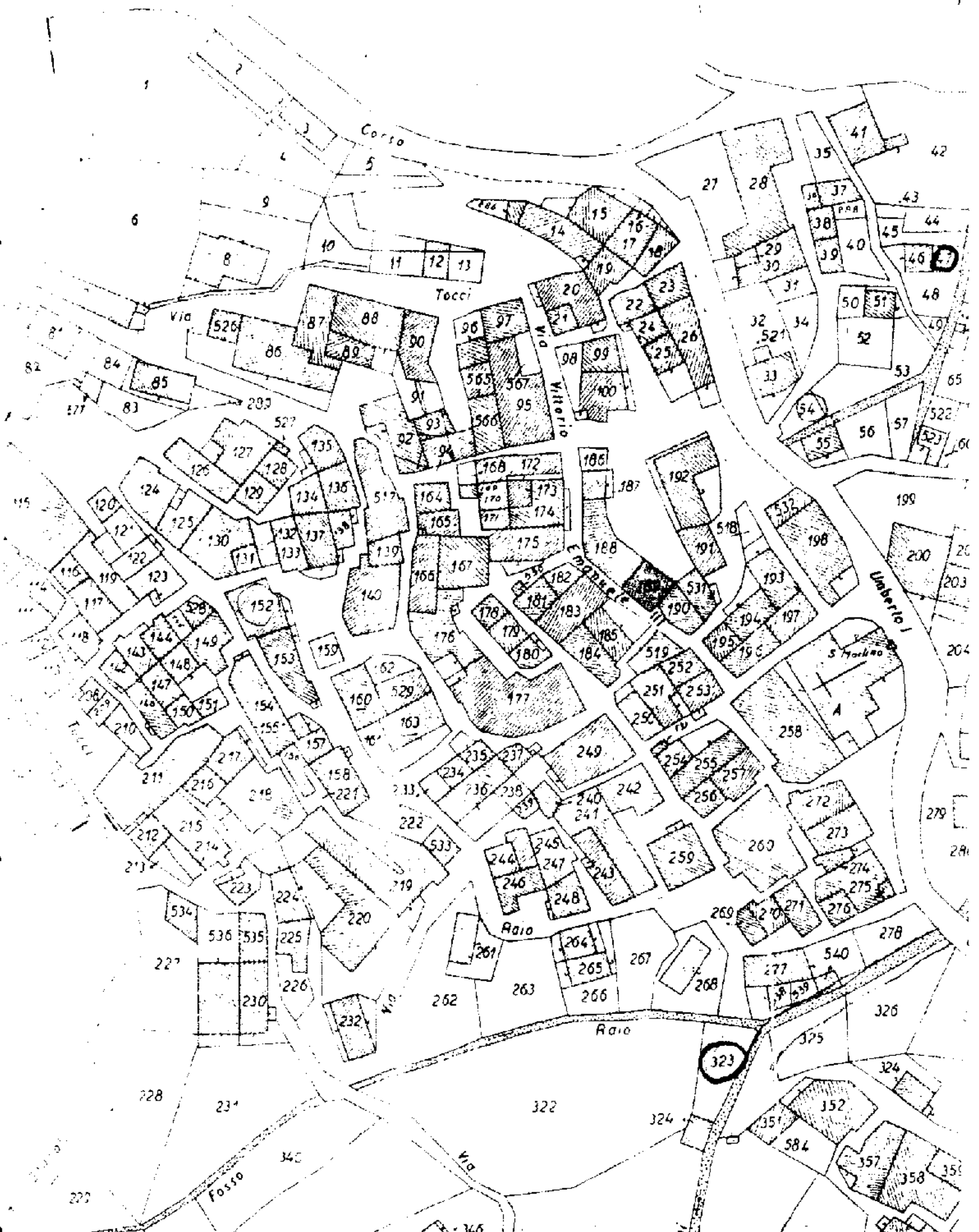
IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

= PARTICELLA
= INTERESSATA
189 F. 3 F


SCH. 1 - 18926

0 9 1





- STRALCIO PLANIMETRICO DELLO STRUMENTO URBANISTICO -
(Programma di Fabbricazione)

 Fabbricato in Progetto

Allegato 12

Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: COSLENZA

Comune: SAN MARTINO DI FINITA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE -VIA VITTORIO EMANUELE III. GARIBALDI. TOCCI

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	460	610	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	510	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	305	460	L	1,5	2,3	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