

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 71/2022

VERTENTE TRA [REDACTED] E PER ESSA QUALE
MANDATARIA [REDACTED] (CREDITORE)
E [REDACTED] (DEBITORI)

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

ING. ELENI VAVOURAKI

Eleni Vavouraki



Eleni VAVOURAKI

Ingegnere

Via G. D'Alessio n° 4, 87027 Paola (CS)

Tel. 335.6580615

INDICE

1.	Premessa	pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	“ 10
3.	Risposta ai quesiti	
	3.1 Risposta al quesito A	“ 12
	3.2 Risposta al quesito B	“ 12
	3.3 Risposta al quesito C	“ 15
	3.4 Risposta al quesito D	“ 17
	3.5 Risposta al quesito E	“ 17
	3.6 Risposta al quesito F	“ 19
	3.7 Risposta al quesito G	“ 19

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 23.11.2022 il G.E. dott.ssa Federica Laino nominava la sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n° 71/2022.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle

trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).

All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione

fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, alleghi :

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

C) Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- - domande giudiziali e giudizi in corso;

- - *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- - *sequestri penali ed amministrativi;*
- - *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante*
- *da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree

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

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

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

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

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

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

F) Regolarità edilizia ed urbanistica

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e revedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G) Valore del bene e costi

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

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

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.

Il C.T.U. Ing. Eleni Vavouraki si è avvalsa, per l'esecuzione delle operazioni peritali, del collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo Rosa.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di formale convocazione da parte del Custode Giudiziario Dott. Lucio GAROFALO, pervenuta al CTU a mezzo pec in data 10.01.2023, la scrivente si recava, alle ore 14:30 del giorno ventisei del mese di gennaio dell'anno duemilaventitre, presso il luogo in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Contrada Linze snc (ora Contrada Cent'Acque n° 8) del Comune di Fuscaldo (CS), per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario Dott. Lucio GAROFALO, il collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo ROSA, il sig. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED], debitori esecutati. Il C.T.U., insieme al collaboratore tecnico e alla continua presenza dei tutti gli intervenuti, procedeva ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico degli immobili individuati catastalmente al foglio 57 particella sub 8 (appartamento al 3° piano) e sub 10 (magazzino al piano terra). L'appartamento risulta essere occupato dai sig.ri [REDACTED] con i propri figli. Il fabbricato in cui si trovano gli immobili, risulta essere interessato da lavori di ristrutturazione esterna che, per quanto dichiarato dai sig.ri [REDACTED] riguardano il Bonus 110%. I sig.ri [REDACTED] dichiararono altresì la non presenza di un condominio costituito.

Le operazioni peritali sono state ultimate alle ore 15.55.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai quesiti posti dal Giudice e le necessarie informazioni sul bene oggetto di pignoramento, il C.T.U. si è recato:

- in data 11.01.2023 presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

- in data 26.01.2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo al fine di verificare la presenza della documentazione precedentemente richiesta a mezzo pec del 02.01.2023.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO A

“Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc”

Nel fascicolo è presente il Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA).

Nel certificato notarile è riportata la storia del dominio degli immobili pignorati.

3.2 RISPOSTA AL QUESITO B

“Identificazione e descrizione attuale dei beni”;

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Contrada Cent’Acque n° 8 (già Contrada Linze snc) del Comune di Fuscaldo (CS), località posta a ridosso della S.S. 18 Tirrenia Inferiore al confine tra i Comuni di Paola e Fuscaldo.

Gli immobili, raggiungibili da una strada con accesso diretto sulla strada Provinciale 40, sono inseriti in un fabbricato a quattro piani fuori terra, di cui tre per civili abitazioni e uno adibito a magazzini/locali di deposito (*All. n° 2 - Foto nn° 1-4*). La tipologia costruttiva del fabbricato è in muratura di mattoni, la copertura è a tetto piano. Il fabbricato è attualmente interessato da lavori di ristrutturazione esterna, anche se, al momento del sopralluogo, i lavori sembravano essere in uno stato di sospensione.

Gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento posto al piano terzo, al quale si accede attraverso una scala condominiale interna (*All. n° 2 - Foto nn° 5-18*) e da un magazzino/locale di deposito posto al piano terra (*All. n° 2 - Foto nn° 19 e 20*).

Di seguito viene riportata una dettagliata descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Appartamento

L'appartamento è composto da quattro vani più servizi e, nello specifico, presenta un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto e un bagno, il tutto con una superficie lorda di 111,10 mq ed una calpestabile di 92,80 mq (*All. n° 2 - Foto nn° 5-18*). L'immobile è, inoltre, dotato di tre balconi con superficie complessiva 8,40 mq.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, con vetrocamera, e persiane in pvc. La pavimentazione, unica per quasi tutto l'appartamento è in graniglia. La pavimentazione e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. I sanitari del servizio igienico sono in porcellana di tipo commerciale, così come la rubinetteria predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, l'erogazione dell'acqua calda avviene attraverso uno scaldabagno posto nel servizio igienico.

L'appartamento è dotato di quattro climatizzatori, con unità interne, posti nelle tre camere da letto e nel soggiorno.

L'appartamento presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 111,10$ mq

Superficie media occupata dai muri = $S_m 18,30$ mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 92,80$ mq

Superficie dei balconi/terrazzi = $S_b = 8,40$ mq

La superficie omogeneizzata dell'appartamento, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie commerciale, aumentata nella misura del 30% della superficie dei balconi/terrazzi.

Superficie omogeneizzata appartamento = $S_{oa} = S_c + 0,30 S_b = 113,60$ mq.

L'immobile sopra descritto, è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Fuscaldo, al foglio 57, particella 283, sub 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 108 mq (totale escluse aree scoperte 106 mq) e Rendita € 469,98, intestato, ad oggi, ai sig.ri [redacted] nato in [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] nata [redacted] [redacted] proprietà per 1/2 (All. n° 6).

Magazzino/Locale deposito

Il Magazzino/Locale di deposito è posto al piano terra ed è accessibile, direttamente dalla strada di accesso al fabbricato, attraverso una serranda avvolgibile in alluminio. Il locale risulta essere pavimentato e rifinito con intonaco e pittura (All. n° 2 - Foto nn° 19 e 20). L'altezza utile interna è pari a 2,50 m.

Il Magazzino/Locale di deposito presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 28,10$ mq

Superficie media occupata dai muri = $S_m 7,40$ mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 20,70$ mq

La superficie, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato del Magazzino/Locale di deposito, è pari alla superficie commerciale.

$$S_c = 28,10 \text{ mq.}$$

L'immobile sopra descritto, è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Fuscaldo, al foglio 57, particella 283, sub 10, Categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, Superficie Catastale totale 29 mq e Rendita € 95,44, intestato, ad oggi, [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 (All. n° 6).

Agli atti del Catasto Fabbricati sono presenti le due Planimetrie Catastali riferite agli immobili individuati ai sub 8 e 10 (*All. n° 7*).

3.3 RISPOSTA AL QUESITO C

“Stato di possesso”;

L'appartamento, come accertato in occasione del sopralluogo del 26 gennaio 2023, risulta essere occupato dai sig.ri [REDACTED] con i propri figli.

Il CTU ha provveduto, con nota del 15.01.2023, ad inoltrare, a mezzo posta elettronica certificata, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza la “Richiesta di verifica esistenza contratti di locazione - Procedura Esecutiva iscritta al n° 71/2022”. Con nota della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola, pervenuta a mezzo pec in data 20.01.2023, a firma del Direttore – U.T. Paola - Carlo Rizzuto, si comunicava che *“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, è risultato un solo contratto di locazione afferente i soggetti (in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati, registrato presso lo scrivente Ufficio al n 1423 - SERIE 3T- ANNO 2018, contratto non più in essere, in quanto già concluso in data 31-10-2019, come risulta dal Foglio Interrogazione Atto che qui si allega ad ogni buon fine.”* (*All. n° 8*)

Relativamente alla determinazione del valore locativo dell'immobile, da informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative a quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per tipologia, caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., il valore di locazione dell'appartamento varia tra 2,40 e 3,20 €/mq x mese, calcolato sulla superficie lorda, mentre il valore di locazione del

magazzino/locale di deposito varia tra 1,60 e 2,00 €/mq x mese calcolato sempre sulla superficie lorda.

Si fa presente, inoltre, che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 2° semestre del 2022, ultime disponibili, le quotazioni del valore di locazione per la zona Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE del comune di Fuscaldo nella quale si può ritenere che ricade Contrada Linze (ora Contrada Cent'Acque n° 8), per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di locazione mensile che varia tra le 2,30 e 3,30 €/mq, riferito alla superficie lorda. Le quotazioni del valore di locazione per Box, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di locazione mensile che varia tra le 1,60 e 2,20 €/mq, riferito alla superficie lorda.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei valori oggi correnti in zona, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione degli immobili, della tipologia, delle rifiniture e di quanto altro sopra affermato, si stima il più probabile valore locativo degli immobili secondo quanto di seguito riportato:

Appartamento: € 2,70 €/mq di superficie lorda;

Magazzino/locale di deposito: € 1,90 €/mq di superficie lorda.

Conseguentemente il più probabile valore locativo attuale degli immobili è pari a:

Appartamento:

$$\text{€/mq } 2,70 \times \text{mq } 113,60 = \text{€ } 306,70$$

In cifra tonda € 310,00 (**diconsi euro trecentodieci/00**)

Magazzino/locale di deposito:

$$\text{€/mq } 1,90 \times \text{mq } 28,10 = \text{€ } 53,39$$

In cifra tonda € 55,00 (**diconsi euro cinquantacinque/00**)

3.4 RISPOSTA AL QUESITO D

“Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”;

A riguardo dei vincoli, da quanto risulta dall'Attestazione rilasciata in data 08/03/2023 dal Responsabile del Settore V – Urbanistica e Tutela del Territorio – Lavori Pubblici del Comune di Fuscaldo, Ing. Paola DI STIO (*All. n° 4*), *“Il fabbricato interessato ricade in una Z.T.O. del P.R.G. E/4 (fascia di rispetto stradale), area sottoposta a vincolo ambientale e sismico.”*

Da quanto dichiarato dai sig.ri [REDACTED] in occasione del sopralluogo, per il fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati non vi è un condominio costituito e di conseguenza non vi sono oneri di natura conominiale.

3.5 RISPOSTA AL QUESITO E

“Regolarità edilizia ed urbanistica”

Al fine di rispondere al quesito relativo alla *“Regolarità edilizia ed urbanistica”* dei beni oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha proceduto ad inviare a mezzo pec, in data 02.01.2023, una *“Richiesta di documentazione”* all'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo, acquisita al protocollo generale dall'Ente al n° 34 del 02.01.2023.

In data 27.02.2023, a mezzo pec, perveniva alla scrivente, da parte del Responsabile del Settore 5 Ing. Ing. Paola Di Stio, una nota riportante: *“A riscontro della VS richiesta, acquisita al protocollo generale di questo Ente al n° 34 del 02/01/2023, si comunica che per la ricerca negli archivi del Comune è necessario indicare numero di licenza edilizia. Se trattasi di fabbricato ante 67 è necessario allegare alla richiesta l'atto di proprietà dal quale si evinca l'anno di costruzione. Con solo indicato foglio e particella catastale non si può dare riscontro alla richiesta.”* (*All. n° 4*)

Il C.T.U. a seguito di ulteriori indagini eseguite e da informazioni reperite da parte dai sig.ri [redacted] inviava, a mezzo pec in data 02.03.2023, una nota di riscontro a quella del Responsabile del Settore 5 Ing. Ing. Paola Di Stio, nella quale comunicava che gli immobili *“fanno parte di un fabbricato Costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Fuscaldo in data 31/08/1968, a seguito di domanda presentata dal sig. [redacted] con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 30.08.1968. Il progetto risulta essere stato approvato dal Genio Civile in data 23.09.1968. L'appaltatore dovrebbe essere il sig. [redacted] e il fabbricato dovrebbe essere stato dichiarato abitabile dal Comune di Fuscaldo in data 6 febbraio 1979.”* (All. n° 4)

In data 08.03.2023 il Responsabile del Settore V – Urbanistica e Tutela del Territorio – Lavori Pubblici del Comune di Fuscaldo, Ing. Paola DI STIO rilasciava una Attestazione (All. n° 4) nella quale veniva riportato che: *“Nel registro dei verbali, relativamente all'intero anno 1968, non risulta esaminata da parte della Commissione Edilizia, alcuna pratica a carico del sig. Stancato Nicola, quale soggetto indicato nella V/s comunicazione del 02/03/2023, prot. 2798;”* e ancora *“Da una meticolosa ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ente, in cui sono archiviate le pratiche edilizie, il fascicolo richiesto, intestato al sig. [redacted] allo stato risulta essere irreperibile.”*

Nella Comunicazione l'Ing. Paola DI STIO attestava ancora che: *per l'unità immobiliare in esame, in ditta [redacted] nato [redacted] il [redacted] e [redacted] nata [redacted] il [redacted] non risulta rilasciato certificato di agibilità e/o abilità;”* e *“agli atti di questo ufficio, per l'immobile identificato nel foglio di mappa n. 57, particella n. 283, sub 8- 10, intestato*

ai sigg. [REDACTED] non risultano presentate domande di sanatorie e/o condoni edilizi;”.

3.6 RISPOSTA AL QUESITO F

“Formazione dei lotti”

Trattandosi di un unico immobile, con relativo magazzino/locale di deposito si ritiene necessaria la vendita in un unico lotto.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO G

“Valore del bene e costi”

Relativamente alla determinazione del più probabile corrente valore di mercato si fa presente che, da indagini effettuate presso operatori immobiliari si è accertato che, il mercato immobiliare ha accusato una flessione negli ultimi tempi nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima. Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d’uso, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano per le unità abitative tra 600,00 e le 800,00 €/mq e per i magazzini/locali di deposito tra 320,00 e 380,00 €/mq.

A conferma della congruità del valore così ottenuto, si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 2° semestre del 2022, ultime disponibili, nella la zona Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE del comune di Fuscaldo nella quale si può ritenere che ricade Contrada Linze (ora Contrada Cent’Acque n° 8), per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di mercato che varia tra i 630,00 e i 900,00

€/mq. Le quotazioni del valore di locazione per Box, in uno stato conservativo normale, riportano un valore di mercato che varia tra i 300,00 e i 435,00, riferito alla superficie lorda.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei valori oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili, delle tipologie, delle rifiniture e di quanto altro sopra affermato, si stima il più probabile valore degli immobili secondo quanto di seguito riportato:

Appartamento: € 700,00 €/mq di superficie lorda;

Magazzino/locale di deposito: € 350,00 €/mq di superficie lorda.

Conseguentemente il più probabile valore attuale degli immobili è pari a:

Appartamento

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 113,60 = \text{€ } 79.520,00$$

(diconsi euro settantanovemilacinquecentoventi/00)

Magazzino/locale di deposito:

$$\text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 28,10 = \text{€ } 9.835,00$$

(diconsi euro novemilaottocentotrentacinque/00)

Ai valori base stimati va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Sottratto il 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

Appartamento

$$10\% \text{ di } 79.520,00 = \text{€ } 7.952,00$$

Magazzino/locale di deposito

$$10\% \text{ di } 9.835,00 = \text{€ } 983,50$$

i valori finale dei beni al netto delle suddette decurtazioni per gli Immobili

ammontano a

Appartamento:

€ 79.520,00 - € 7.952,00 = € 71.568,00

In cifra tonda 71.600,00 (diconsi euro settantunomilaseicento/00)

Magazzino/locale di deposito:

€ 9.835,00 - € 983,50 = € 8.851,50

In cifra tonda 8.850,00 (diconsi euro ottomilaottocentocinquanta/00)

Si fa presente che, a seguito della trasmissione, a mezzo posta elettronica certificata, alle parti costituite ed al custode, della Relazione di Consulenza Tecnica, nessuna osservazione, ad oggi, è pervenuta alla scrivente.

Avendo completato il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Piante degli immobili;
- Corrispondenza e Attestazione del Responsabile del Settore V – Urbanistica e Tutela del Territorio – Lavori Pubblici – Comune di Fuscaldo;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure Catastali;
- Planimetrie Catastali;

- Richiesta verifica esistenza contratti locazione e Attestazione Agenzia delle Entrate.

Paola, li 08.05.2023

Il Consulente Tecnico

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki



Elenco Allegati:

All. 1 Verbale di sopralluogo;

All. 2 Documentazione fotografica;

All. 3 Piante degli immobili;

All. 4 Corrispondenza e Attestazione del Responsabile del Settore V – Urbanistica e Tutela del Territorio – Lavori Pubblici – Comune di Fuscaldo;

All. 5 Estratto di Mappa Catastale;

All. 6 Visure Catastali;

All. 7 Planimetrie Catastali;

All. 8 Richiesta verifica esistenza contratti locazione e Attestazione Agenzia delle Entrate.

All. 1

Verbale di Sopralluogo

I° VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno ventisei del mese di gennaio dell'anno duemila ventisei alle ore 14:30 la sottoscritta Ing. Eleonora VAVOURAKI CTU nominata nella PE n° 71/2022 si è recata in Contrada di via SUC (ora Contrada CENT'ACQUE n° 8) del Comune di Fuscaldo (CS), sono presenti il Custode Giudiziario Dott. Lucio GAROFALO e il col. laboratorio tecnico Ing. Gianpiero ROSA. Sono presenti ^{anche} il sig.

[redacted] e la sig.ra

[redacted], debitori

esecutati. Il C.T.U. ha proceduto insieme al collaboratore tecnico e alle presenze di tutti gli intervenuti ad eseguire le misurazioni e il rilievo fotografico degli immobili individuati in cartata al Foglio 57, particelle sub 8 (appartamento al 3° piano) e sub 10 (magazzino al piano terra), d'ap:

partamente risulta essere c.
ai sensi dei reg. n. [redacted]

[redacted] con i propri
figli. Il fabbricato risulta es-
sere interessato da lavori di
ristrutturazione esterne. I reg. n.
[redacted] dichiarano
che i lavori riguardano il
bonus 110%.

I reg. n. [redacted]
dichiarano che non vi è un
condominio costituito.
Le operazioni peritate vengono
ultimate alle ore 15.55.
Letto conferito e sottoscritto
Giuseppe Pepe

[redacted]
Luca Gargale

il CTU Elia Versaroli

All. 2

Documentazione fotografica

Foto n. 1 – Fabbricato di Contrada Cent'Acque n° 8 – Prospetto Principale (Sud/Ovest).



Foto n. 2 – Fabbricato di Contrada Cent'Acque n° 8 – Prospetto Principale (Sud/Ovest).



Foto n. 3 – Fabbricato di Contrada Cent'Acque n° 8 – Prospetto Laterale (Nord/Ovest).



Foto n. 4 – Fabbricato di Contrada Cent'Acque n° 8 – Magazzino/Locale di deposito Piano Terra.



Foto n. 5 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Soggiorno/Pranzo.

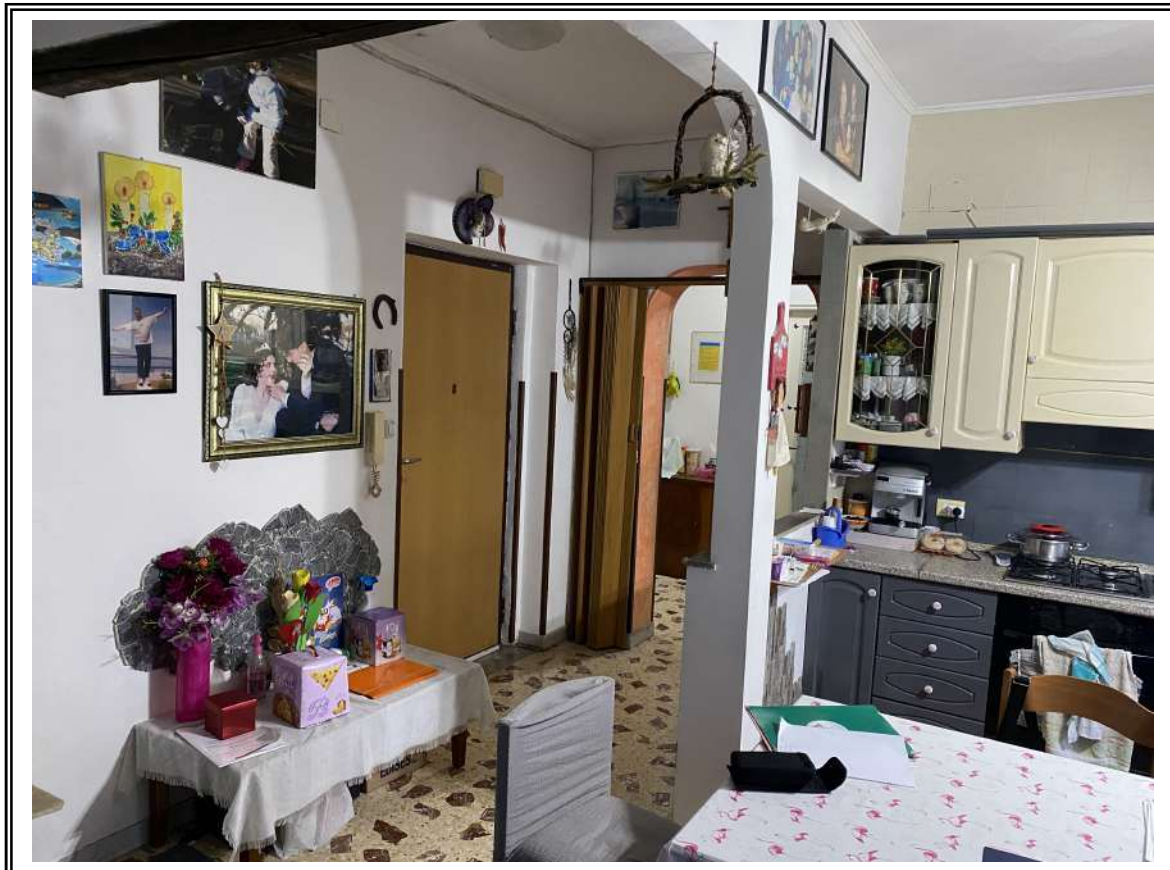


Foto n. 6 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Soggiorno/Pranzo.



Foto n. 7 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Soggiorno/Pranzo.



Foto n. 8 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Soggiorno/Pranzo.



Foto n. 9 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Angolo Cottura.



Foto n. 10 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Disimpegno.



Foto n. 11 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 1.



Foto n. 12 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 1.



Foto n. 13 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 2.

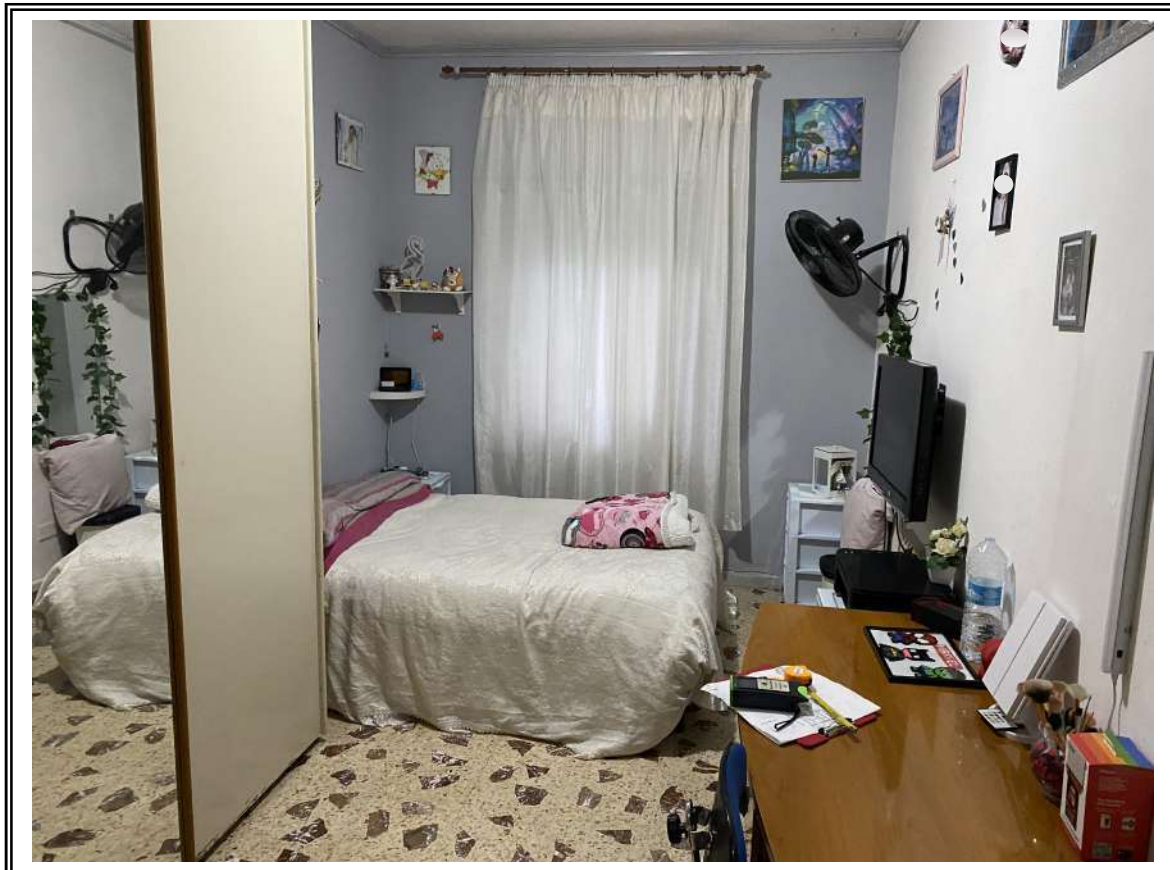


Foto n. 14 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 2.



Foto n. 15 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 3.

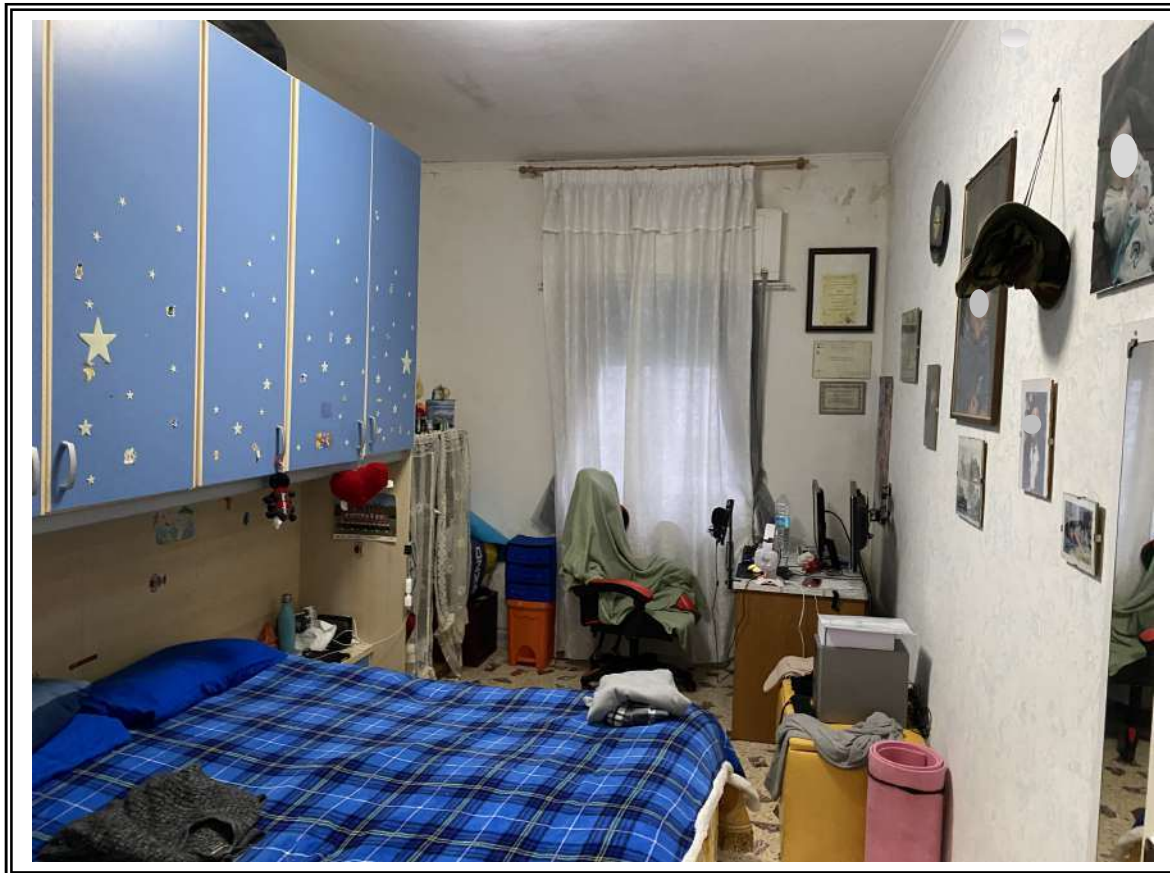


Foto n. 16 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Camera da Letto 3.



Foto n. 17 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Bagno.



Foto n. 18 – Appartamento terzo piano di Contrada Cent'Acque n° 8 – Bagno.

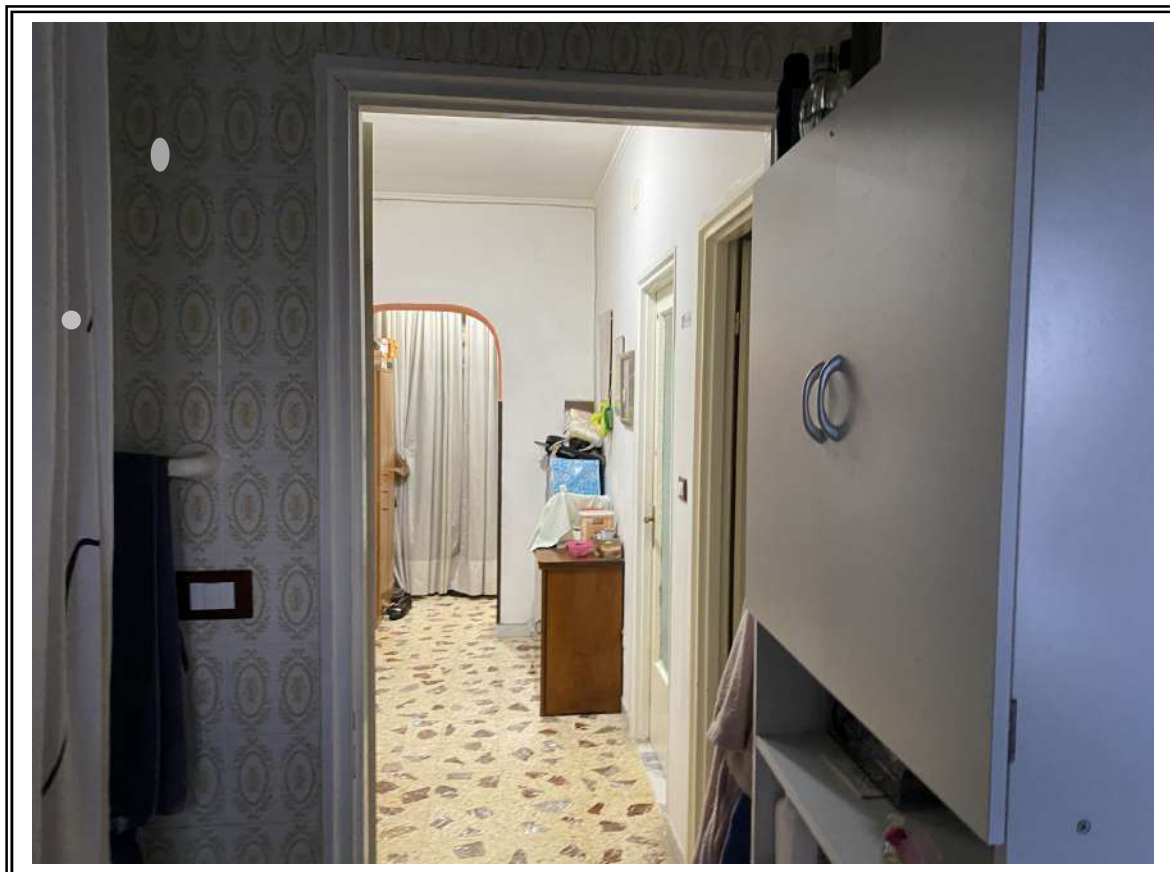


Foto n. 19 – Magazzino/Locale di deposito - Piano Terra di Contrada Cent'Acque n° 8.

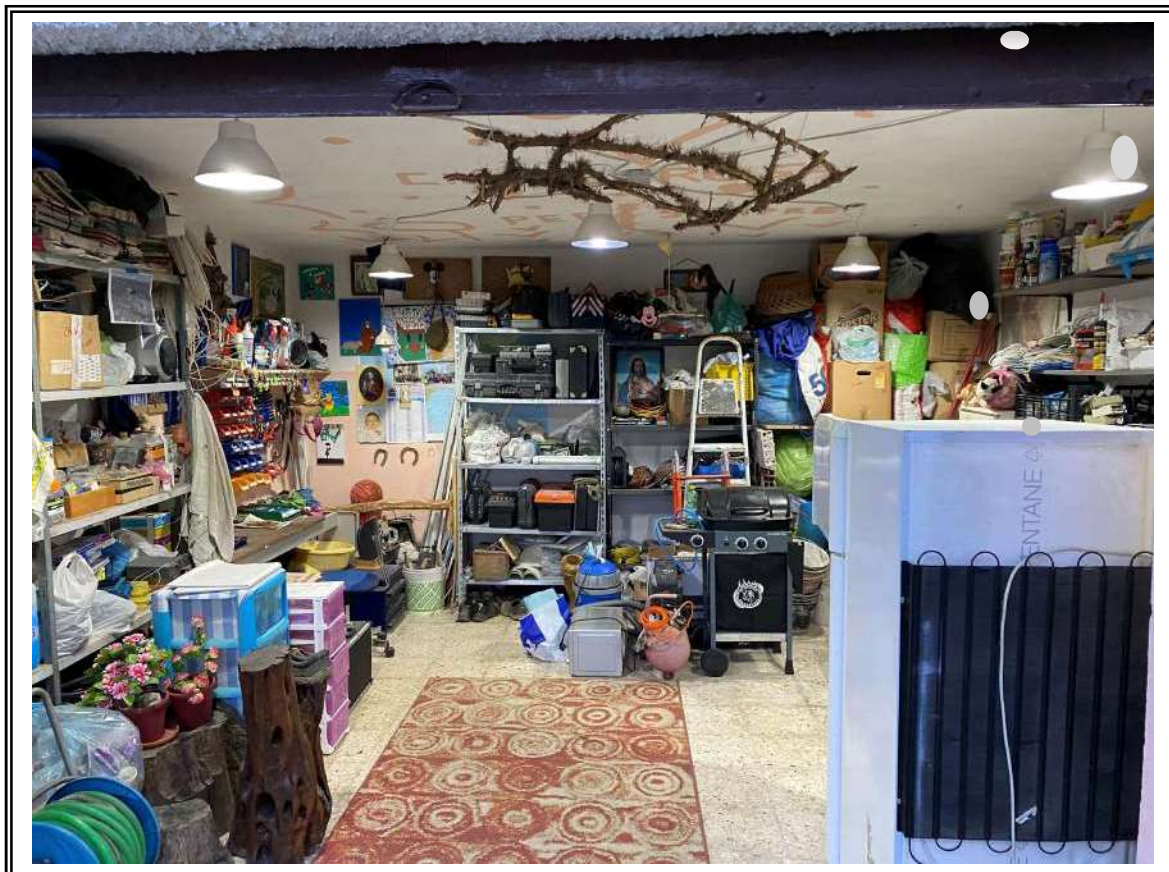


Foto n. 20 – Magazzino/Locale di deposito - Piano Terra di Contrada Cent'Acque n° 8.

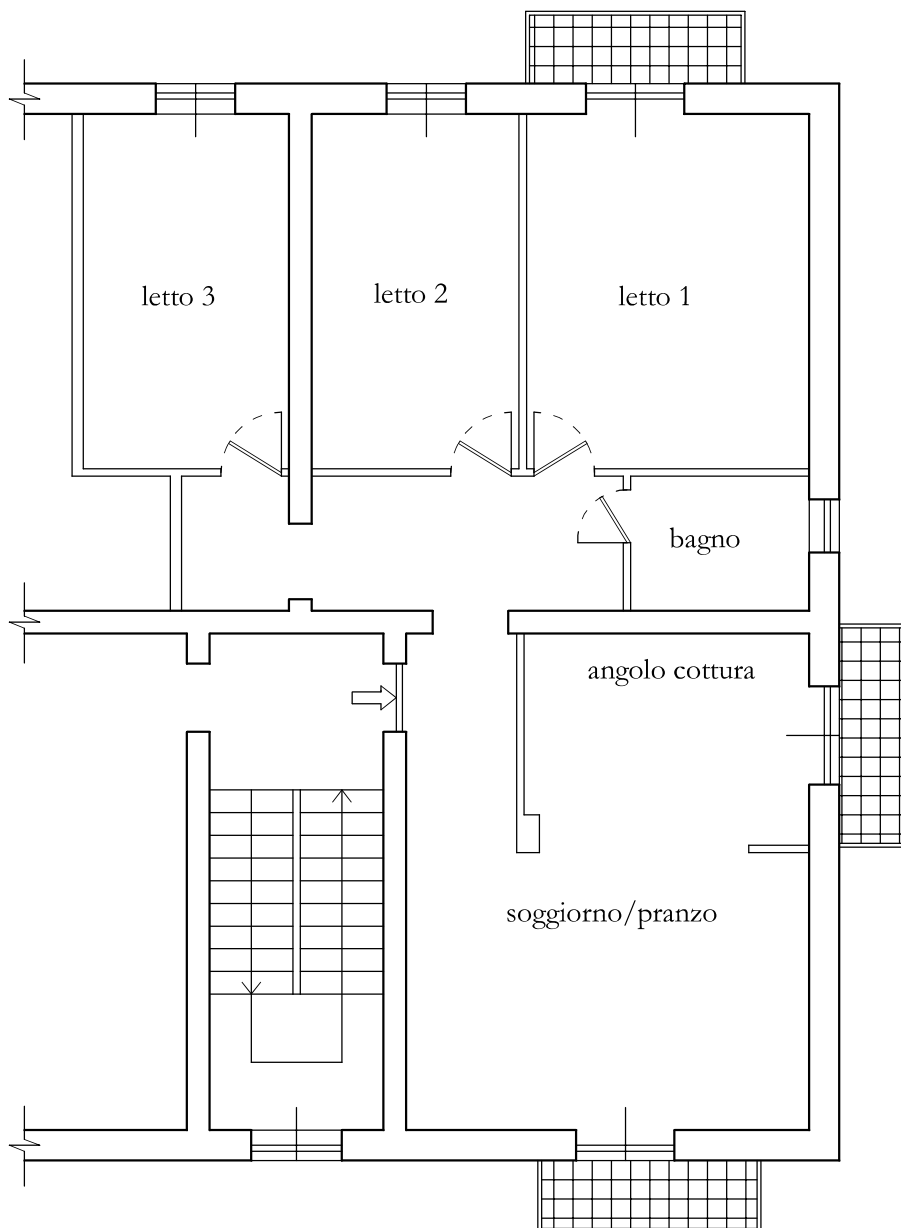


All. 3

Piante degli immobili

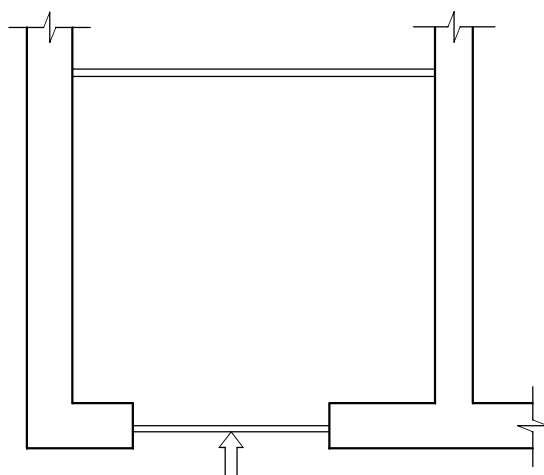
Pianta appartamento
Piano Terzo
particella 293, sub. 8

Scala 1:100



Pianta Magazzino /Locale di deposito
Piano Terra
particella 293, sub. 10

Scala 1:100



All. 4

Corrispondenza e Attestazione del Responsabile del Settore
V – Urbanistica e Tutela del Territorio – Lavori Pubblici –
Comune di Fuscaldo

ELENI VAVOURAKI

INGEGNERE

Via G. D'Alessio n° 4 – 87027 PAOLA (Cs) –

E-mail: eleni.vavouraki@libero.it - pec: eleni.vavouraki@ingpec.eu

All'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS)

Settore Urbanistica e tutela del territorio

Via D. Sansoni 21

87024 - Fuscaldo (CS)

PEC: protocollo.fuscaldo@pec.it

Oggetto: Richiesta di documentazione.

La sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino del 23.11.2022, nella Procedura Esecutiva scritta al n° 71/2022 vertente tra

S.P.A. (creditore) e (debitori), al fine di poter espletare il proprio mandato,

Chiede a Codesto Ufficio, per gli immobili siti in Fuscaldo (CS), Contrada Linze snc, censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 57, particella 283, sub. 8, cat. A/3, vani 6,5, piano 3, e sub 10, cat. C/2, piano T, mq 22, intestati a nato in Svizzera il

e , nata la seguente documentazione:

1. Copia del progetto, e delle eventuali varianti, che ha ottenuto la Concessione Edilizia;
2. Copia della Concessione Edilizia del progetto originario e delle eventuali varianti;
3. Copia degli eventuali Certificati di abitabilità-agibilità;
4. Copia dell'eventuale condono edilizio ai sensi della legge 47/85;
5. L'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici ecc. per l'immobile sopraindicato;
6. L'utilizzazione prevista dal vigente strumento urbanistico dell'area in cui si trova.

Distinti saluti.

Paola li, 02.01.2023

Allega:

- Provvedimento di nomina a C.T.U da parte del Giudice;

Il C.T.U.

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki



Stamp: CIRCOLO PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI
ELENI VAVOURAKI
N. 1566
POTENZA

Rif. Ing. Eleni Vavouraki

Riscontro alla VS PEC acquisita al protocollo generale di questo Ente al n° 34 del 02.01.2023

Da urbanistica.fuscaldo@pec.it <urbanistica.fuscaldo@pec.it>**A** eleni.vavouraki@ingpec.eu <eleni.vavouraki@ingpec.eu>**Data** lunedì 27 febbraio 2023 - 17:33

A riscontro della VS richiesta, acquisita al protocollo generale di questo Ente al n° 34 del 02/01/2023, si comunica che per la ricerca negli archivi del Comune è necessario indicare numero di licenza edilizia. Se trattasi di fabbricato ante 67 è necessario allegare alla richiesta l'atto di proprietà dal quale si evinca l'anno di costruzione. Con solo indicato foglio e particella catastale non si può dare riscontro alla richiesta. Cordiali saluti

Il Responsabile del Settore 5
Ing. Paola Di Stio

Re: Riscontro alla VS PEC acquisita al protocollo generale di questi Ente al n° 34 del 02.01.2023 - c.a. Responsabile del Settore 5 - Ing. Paola Di Stio

Da eleni.vavouraki <eleni.vavouraki@ingpec.eu>
A urbanistica.fuscaldo@pec.it <urbanistica.fuscaldo@pec.it>
Data giovedì 2 marzo 2023 - 00:48

La scrivente Ing. Eleni Vavouraki, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino del 23.11.2022, nella Procedura Esecutiva scritta al n° 71/2022 vertente tra

[redacted], in riferimento alla Richiesta acquisita al protocollo generale del Comune di Fuscaldo al n° 34 del 02/01/2023 e al Vostro riscontro del 27.02.2023 pervenuto alla scrivente a mezzo pec, nel quale si evidenzia che "per la ricerca negli archivi del Comune è necessario indicare numero di licenza edilizia. Se trattasi di fabbricato ante 67 è necessario allegare alla richiesta l'atto di proprietà dal quale si evinca l'anno di costruzione. Con solo indicato foglio e particella catastale non si può dare riscontro alla richiesta.", **Comunica** che, da ulteriori indagini eseguite, sembrerebbe che gli immobili siti in Fuscaldo (CS)- Località Cent'Acque (Catastalmente Linze), censiti al Catasto Fabbricati al foglio 57, particella 283, sub. 8, cat. A/3, vani 6,5, piano 3, e sub 10, cat. C/2, piano T, mq 22, intestati a

[redacted], fanno parte di un fabbricato Costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Fuscaldo in data 31/08/1968, a seguito di domanda presentata dal sig. [redacted] parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 30.08.1968. Il progetto risulta essere stato approvato dal Genio Civile in data 23.09.1968. L'appaltatore dovrebbe essere il sig. [redacted] fabbricato dovrebbe essere stato dichiarato abitabile dal Comune di Fuscaldo in data 6 febbraio 1979.

Nella speranza che quanto comunicato risulti essere esaustivo per la ricerca degli atti in archivio, invia Cordiali Saluti, restando in attesa di quanto richiesto, facendo però presente **che è necessario** rispondere in maniera esplicita a tutti i sei punti richiesti.

Ing. Eleni Vavouraki

Si allega nota del 02.01.2023 di "Richiesta di documentazione" già in Vostro possesso.

Da "urbanistica.fuscaldo@pec.it" urbanistica.fuscaldo@pec.it
A eleni.vavouraki@ingpec.eu
Cc
Data Mon, 27 Feb 2023 17:33:01 +0100
Oggetto Riscontro alla VS PEC acuisita al protocollo generale di questi Ente al n° 34 del 02.01.2023

A riscontro della VS richiesta, acquisita al protocollo generale di questo Ente al n° 34 del 02/01/2023, si comunica che per la ricerca negli archivi del Comune è necessario indicare numero di licenza edilizia.
Se trattasi di fabbricato ante 67 è necessario allegare alla richiesta l'atto di proprietà dal quale si evinca l'anno di costruzione. Con solo indicato foglio e particella catastale non si può dare riscontro alla richiesta.
Cordiali saluti

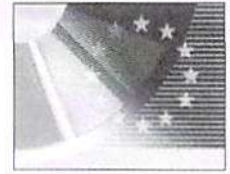
Il Responsabile del Settore 5
Ing. Paola Di Stio

Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico_71_2022.pdf



Comune di Fuscaldo

87024 - Provincia di Cosenza
Via D. Sansoni n. 21 - Tel. (0982) 859863- Fax (0982) 89592



URBANISTICA E TUTELA DEL TERRITORIO – LAVORI PUBBLICI

SETTORE V

Prot. n. 3016

Fuscaldo 08/03/2023

All'Ing. ELENI VAVOURAKI
Via G. D'Alessio n. 4
87027 Paola (CS)
PEC: eleni.vavouraki@ingpec.eu

Oggetto:	Tribunale Ordinario di Paola (CS) – Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 2022/71 R.G. Esec. – [REDACTED] COMUNICAZIONE – ATTESTAZIONE.
-----------------	--

Lo scrivente Ing. Paola DI STIO, Responsabile del Settore V Urbanistica e Tutela del Territorio, in riferimento alla V/s richiesta trasmessa a mezzo PEC, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 34/2023 in data 02/01/2023 e successiva V/s nota di riscontro prot. n. 2798 del 02/03/2023, inoltrata a seguito di N/s comunicazione del 27/02/2023, **comunica** quanto segue:

- Nel registro dei verbali, relativamente all'intero anno 1968, non risulta esaminata da parte della Commissione Edilizia, alcuna pratica a carico del sig. [REDACTED] quale soggetto indicato nella V/s comunicazione del 02/03/2023, prot. n. 2798;
- Da una meticolosa ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ente, in cui sono archiviate le pratiche edilizie, il fascicolo richiesto, intestato al sig. [REDACTED] allo stato risulta irreperibile;

ATTESTA

- Che per l'unità immobiliare in esame, in ditta [REDACTED], non risulta rilasciato certificato di agibilità e/o abitabilità;
- Che agli atti di questo Ufficio, per l'immobile identificato nel foglio di mappa n. 57, particella n. 283, sub 8 - 10, intestato ai sigg. [REDACTED] non risultano presentate domande di sanatorie e/o condoni edilizi;
- Il fabbricato interessato ricade in una Z.T.O. del P.R.G. E/4 (fascia di rispetto stradale), area sottoposta a vincolo ambientale - paesistico e sismico;

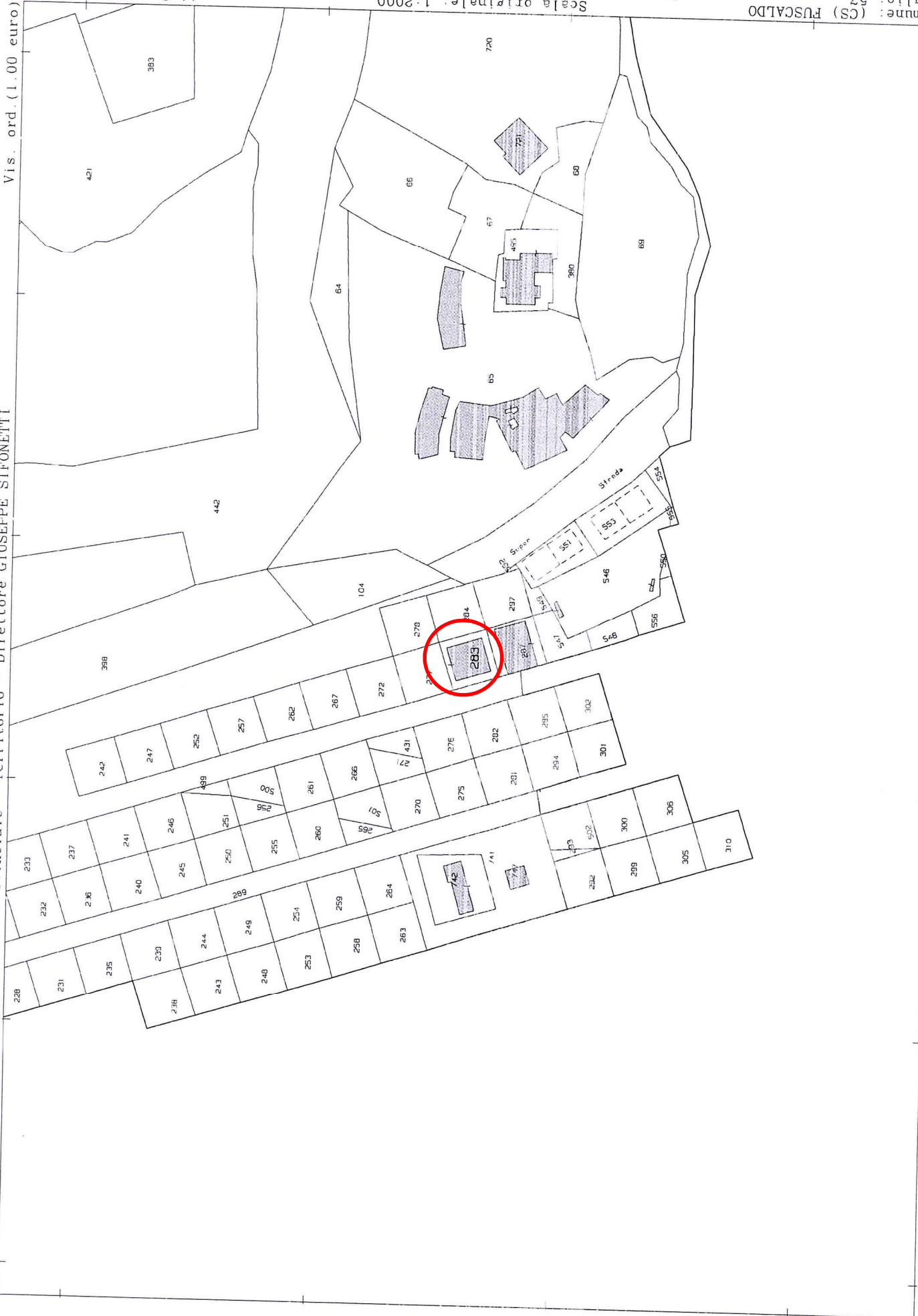
Per eventuali chiarimenti, questo Settore è a disposizione della S.V. anche a mezzo telefono 0982 / 859863, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico: *lunedì e mercoledì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00.*



Il Responsabile del Settore V
Ing. Paola DI STIO

All. 5

Estratto di Mappa Catastale



All. 6
Visure Catastali

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2023

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

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 57 Particella 283

Classamento:

Rendita: Euro 469,98

Zona censuaria 2,

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 8

Indirizzo: CONTRADA LINZE n. SNC Piano 3

Dati di superficie: Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 106 m²

> Intestati catastali

▼

Diritto di: Proprieta' per 1/2

▼ 2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 8

Annotazioni: lastrico solare mq 161

> **Indirizzo**

📅 dal 13/02/1979 al 07/04/2015 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
CONTRADA LINZE Piano 4
Partita: **1730**

Annotazioni: lastrico solare mq 161

📅 dal 07/04/2015

VARIAZIONE del 07/04/2015 Pratica n. CS0060591 in
atti dal 07/04/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE
(n. 24395.1/2015)

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
CONTRADA LINZE n. SNC Piano 3

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/02/1979 al 13/02/1979 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Categoria **F/5^o**, Consistenza **m²**
Partita: **1730**

Annotazioni: lastrico solare mq 161

📅 dal 13/02/1979 al 13/02/1979

VARIAZIONE del 13/02/1979 in atti dal 24/09/1997
ERRATA MECCAN. (n. 295/1979)

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Zona censuaria **2**
Categoria **F/3^o**, Consistenza **m²**
Partita: **1730**

📅 dal 13/02/1979 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/02/1979 in atti dal 24/09/1997 DA
IN CORSO DI COSTRUZIONE A FINITO (n.
295.1/1979)

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Rendita: **Lire 988**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**
Partita: **1730**

Annotazioni: in corso di costruzione

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 503,55**
Rendita: **Lire 975.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3⁹⁾**, Classe **2**, Consistenza **6,5** vani
Partita: **1730**

📅 dal 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 469,98**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3⁹⁾**, Classe **2**, Consistenza **6,5** vani
Partita: **1730**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio **57** Particella **283** Subalterno **8**
Totale: **108 m²**
Totale escluse aree scoperte : **106 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
17/03/2008, prot. n. 126440

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FUSCALDO (D828)(CS) Foglio 57 Particella 283 Sub. 8

▼

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 28/08/1979 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

▼

2. Atto del 28/08/1979 Pubblico ufficiale MARZANO
Sede CETRARO (CS) Repertorio n. 37199 - UR Sede
PAOLA (CS) Registrazione n. 971 registrato in data
07/09/1979 - Voltura n. 2562.1/1979 - Pratica n. 297271
in atti dal 17/06/2003

📅 dal 28/08/1979 al 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Y [redacted]
☐ dal 28/08/1979 al 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Y [redacted]
☐ dal 27/06/2003 al 27/06/2003
[redacted]

Y [redacted]
☐ dal 27/06/2003 al 27/06/2003
[redacted]

Y [redacted]
☐ dal 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

Y [redacted]
☐ dal 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

3. Atto del 27/06/2003 Pubblico ufficiale D'AQUI ELEONORA Sede AMANTEA (CS) Repertorio n. 94533 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12398.1/2003 Reparto PI di COSENZA - Pratica n. 368457 in atti dal 26/08/2003

4. Atto del 27/06/2003 Pubblico ufficiale D'AQUI Sede AMANTEA (CS) Repertorio n. 94533 - UR Sede PAOLA (CS) Registrazione n. 1260 registrato in data 10/07/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 368457.1/2003 - Pratica n. 379061 in atti dal 04/09/2003

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 820 del 11/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

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) F/5: Lastrico solare
- d) F/3: Unita` in corso di costruzione
- e) A/3: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2023

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

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10

Partita: 1730

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 57 Particella 283

Classamento:

Rendita: Euro 95,44

Rendita: Lire 184.800

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 22 m²

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10

Indirizzo: CONTRADA LINZE n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: 29 m²

> Intestati catastali




Diritto di: Proprieta' per 1/2



Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto al 16/01/1998

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 57 Particella 283 Subalterno 1

📅 dal 16/01/1998
Immobile attuale
Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10

VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal 16/01/1998
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B00210.1/1998)

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 16/01/1998
Immobile predecessore
Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 1
CONTRADA LINZE Piano T
Partita: 1730

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 16/01/1998
Immobile attuale
Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10
CONTRADA LINZE n. 8 Piano T
Partita: 1730

VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal 16/01/1998
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B00210.1/1998)

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 16/01/1998
Immobile predecessore
Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 1
Rendita: Lire 343
Zona censuaria 2
Categoria C/2^a, Classe U, Consistenza 70 m²
Partita: 1730

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 16/01/1998 al 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **FUSCALDO (D828) (CS)**
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10
Rendita: Euro 101,12
Rendita: Lire 195.800
Zona censuaria 2
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 22 m²
Partita: 1730

VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal 16/01/1998
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B00210.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10
Rendita: Euro 95,44
Zona censuaria 2
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 22 m²
Partita: 1730

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)
Foglio 57 Particella 283 Subalterno 10
Totale: 29 m²
Totale escluse aree scoperte : 29 m²

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
16/01/1998, prot. n. B00210

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FUSCALDO (D828)(CS) Foglio 57 Particella 283 Sub. 1

▼

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 16/01/1998
(deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FUSCALDO (D828)(CS) Foglio 57 Particella 283 Sub. 10

▼

2. Atto del 28/08/1979 Pubblico ufficiale MARZANO
Sede CETRARO (CS) Repertorio n. 37199 - UR Sede
PAOLA (CS) Registrazione n. 971 registrato in data
07/09/1979 - Voltura n. 2562.1/1979 - Pratica n. 297271
in atti dal 17/06/2003

📅 dal 28/08/1979 al 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

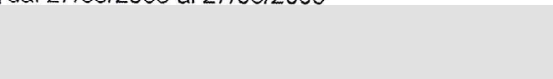
▼

📅 dal 28/08/1979 al 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

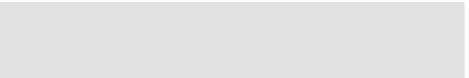
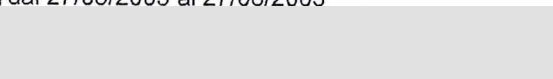
▼

3. VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal 16/01/1998
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. B00210.1/1998)

📅 dal 16/01/1998 al 28/08/1979
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)


Y 
📅 dal 27/06/2003 al 27/06/2003


4. Atto del 27/06/2003 Pubblico ufficiale D'AQUI ELEONORA Sede AMANTEA (CS) Repertorio n. 94533 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12398.1/2003 Reparto PI di COSENZA - Pratica n. 368457 in atti dal 26/08/2003

Y 
📅 dal 27/06/2003 al 27/06/2003


Y 
📅 dal 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 27/06/2003 Pubblico ufficiale D'AQUI Sede AMANTEA (CS) Repertorio n. 94533 - UR Sede PAOLA (CS) Registrazione n. 1260 registrato in data 10/07/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 368457.1/2003 - Pratica n. 379061 in atti dal 04/09/2003

Y 
📅 dal 27/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

Documento rilasciato da: *Direzione Provinciale di Cosenza*
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 821 del 11/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

Legenda

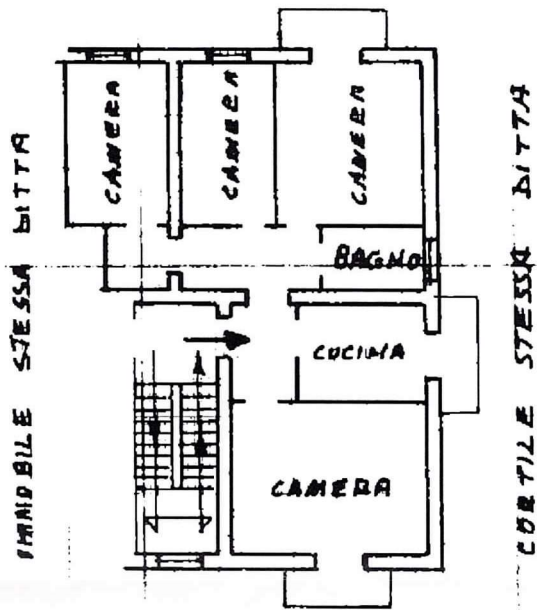
a) C/2: Magazzini e locali di deposito

All. 7

Planimetrie Catastali

PIANTA PIANO TERZO

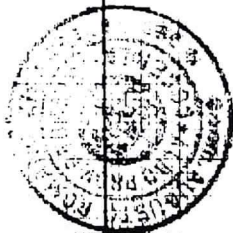
CORTILE STESSA BITTA



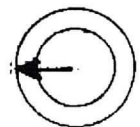
$h = m. 3.00$

CORTILE STESSA BITTA

FG. 57/283/8



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

LAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEDM. AUGUSTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROMANO ZICARELLI

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI
della Provincia di COSENZA

DATA 10 FEBBRAIO 1979

296
11

FG. 57
283
8

MODULARIO
F. rig. rend. 496



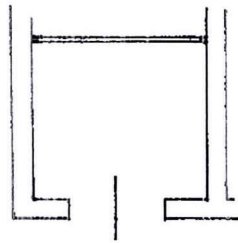
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

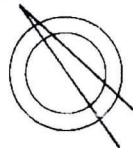
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di FUSCALDO via LOCALITA' LE LINZE civ. 8

PIANO TERRA H=mt2.50



ORIENTAMENTO



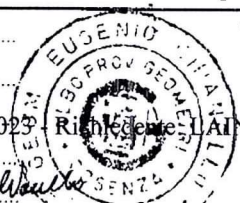
SCALA DI I: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. EUGENIO CHIANELLO
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 16/01/1998 - Data: 11/01/2023 - N. pratica: CS0003317/2023 - Richiedente: LAINO FEDERICA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. 2027
Identificativi catastali: n. 285 sub. 10
Firma: *Eugenio Chianello*
data: 24 04 1997



Comune di FUSCALDO (9829) - Foglio 57 Particella 283 Situazione 10 >
CONTRADA LINZE n. 8 Piano T

All. 8

Richiesta verifica esistenza contratti locazione
e Attestazione Agenzia delle Entrate

ELENI VAVOURAKI

INGEGNERE

Via G. D'Alessio n° 4 - 87027 PAOLA (Cs)

E-mail: eleni.vavouraki@libero.it - pec: eleni.vavouraki@ingpec.eu

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza

Pec: dp.cosenza@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: Richiesta di verifica esistenza contratti di locazione - Procedura Esecutiva iscritta al n° 71/2022.

La sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino del 23.11.2022, nella Procedura Esecutiva scritta al n° 71/2022 vertente tra [redacted] (creditore) e [redacted] (debitori), al fine di poter espletare il proprio mandato, Chiede a Codesto Ufficio, per gli immobili siti in Fuscaldo (CS), Contrada Linze snc, censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 57, particella 283, sub. 8, cat. A/3, vani 6,5, piano 3, e sub 10, cat. C/2, piano T, mq 22, intestati a [redacted] in [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2, la verifica di esistenza di contratti di locazione registrati. In caso affermativo si richiede di essere messa a conoscenza se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, nonché l'estrazione di copia di tutta la documentazione.

Distinti saluti.

Paola li, 15.01.2023


Allega:

- Provvedimento di nomina a C.T.U da parte del Giudice;
- Documento di Identità.

Il C.T.U.

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki



Stamp: CIRCOLO PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI - COSENZA - ELEN VAVOURAKI N. 1566

Ing. ELENi VAVOURAKI

PEC: eleni.vavouraki@ingpec.eu

**Oggetto: Richiesta accesso atti - CTU- Procedura Esecutiva iscritta al n° 71/2022.-
Tribunale di Paola.**

Soggetti interessati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, è risultato un solo contratto di locazione afferente i soggetti (in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati, registrato presso lo scrivente Ufficio al n 1423 - SERIE 3T- ANNO 2018, contratto non più in essere, in quanto già concluso in data 31-10-2019, come risulta dal Foglio Interrogazione Atto che qui si allega ad ogni buon fine.

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"

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCS UT PAOLA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1423 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TDL18T001423000XF
STIPULATO IL 20/11/2018 E REGISTRATO IL 22/11/2018
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: SBNFNC72C08H501T
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 10/11/2018 AL 31/10/2019 (N.PAG. 5 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 2.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001
002
003
004

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: D828 SEZ.URB: FOGLIO: 57 PARTIC: 283 SUB: 8
T/U: U I/P: I
DAL 10/11/2018: SOGG.001 50,00% CED.N SOGG.004 50,00% CED.N

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCS UT PAOLA

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 03111 CAB/SPORTELLLO 80850 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00
IMPOSTA DI BOLLO	64,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00

TOTALE	131,00