

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Proc. Esecutiva n. 49/2024 R.G. Esec. del Tribunale di Paola
Credeco srl vs Manco Giovanni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cetraro 25.03.2025

II CTU



Dott. Ing. Fabio Angilica)

Fabio Angilica

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

– TRIBUNALE DI PAOLA –

RELAZIONE

Oggetto: Tribunale di Paola - Procedura Es. Imm. n. 49/2024 – Credeco srl vs Manco Giovanni

Premessa.

Con provvedimento del 11.12.2024 l'ill.mo G.E. Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica da Cetraro, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3354 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola, quale consulente tecnico nella procedura in oggetto, formulando allo stesso i quesiti di cui all'ordinanza del 11.11.2024, ovvero:

- A -

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- 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,

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

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

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

Ai fini di cui sopra, alleggi:

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

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

- C -

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

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.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

- 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.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

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

- F -

Formazione dei lotti

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

-G-

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nello stesso provvedimento, il G.E. disponeva che l'esperto ultimate le operazioni peritali, inviasse copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc; che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni; che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venissero inviate in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc; che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione fosse depositata in Cancelleria, con allegazione: della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita. Autorizzava l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). Disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'Avv. Salvatore Matera, al quale affidava l'incarico di cui all'allegato provvedimento. Disponeva infine che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne inviasse copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc autorizzando le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, fossero state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc; fissava l'udienza del 06.06.2025 ore 9.00, quale prima data utile visto il carico di ruolo, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;

Operazioni peritali eseguite.

Preliminarmente il sottoscritto in data 12.12.2024 accettava l'incarico di esperto estimatore trasmettendo alla competente Cancelleria del Tribunale di Paola la propria dichiarazione di accettazione e il giuramento di rito. Successivamente ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione unitamente alle planimetrie catastali. In data 13.12.2024 e a mezzo pec all'UTC del Comune di S. Maria del Cedro (CS) trasmetteva istanza di accesso agli atti al fine di

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Tale documentazione veniva consecutivamente ritirata presso l'UTC da parte del sottoscritto consulente.

Il giorno 13.12.2024 trasmetteva a mezzo pec al custode e al creditore procedente, e a mezzo Raccomandata A.R. al debitore, notifica di inizio delle operazioni peritali sul compendio pignorato previsto per giorno 19.12.2024 alle ore 10 sui luoghi di causa. In tale data e ora il CTU unitamente al Custode Avv. Salvatore Matera, si recava a S. Maria del Cedro presso il compendio pignorato, riscontrando la presenza del sig. Giovanni Manco identificato a mezzo C.I. n. AY8995693 rilasciata dal Comune di S. Maria del Cedro. Pertanto il CTU dava inizio alle operazioni peritali accedendo agli immobili pignorati, ovvero magazzino individuato al fg. 4 P.Illa 466 Sub. 1 e Appartamento individuato al fg. 4 P.Illa 466 Sub. 2 entrambi siti al piano terra e sugli stessi eseguiva i rilievi e le misurazioni necessarie avvalendosi delle planimetrie catastali già in suo possesso e traeva di ogni ambiente esterno ed esterno opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dello stato dei luoghi. Alle ore 11.00 veniva chiuso il verbale delle operazioni contestualmente redatto e sottoscritto da tutti i presenti.

Risposta ai 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 allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Risposta al quesito A.

1. E' stata esaminata e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., ovvero l'estratto del Catasto e le formalità relative agli immobili pignorati come emerge dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Sono state inoltre acquisite le visure catastali storiche degli immobili pignorati, nonché le planimetrie catastali dei fabbricati urbani.

Sono state esaminate per verificarne la completezza la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 05.09.2024 presente in atti e la nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 01.08.2024 r.g. 23933 e r.p. 19839, da cui risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento del 01.07.2024, ovvero magazzino individuato al fg. 4 P.IIIa 466 Sub. 1 e Appartamento individuato al fg. 4 P.IIIa 466 Sub. 2 sono di proprietà del Sig. MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P) nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969 per il Diritto di Proprietà per 1000/1000, per atto di Donazione a rogito Notaio Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 10.08.1992 rep. 26937, trascritto il giorno 18.08.1992 ai numeri 18402 RG e 15610 RS, mediante il quale il sig. Manco Salvatore nato a S. Maria del Cedro il 01.04.1934 ha donato al figlio sig. Manco Giovanni la piena proprietà dei suddetti cespiti e che gli stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Formalità eseguita in data 19.01.2007 al n. 442 reg. aprt., **ipoteca legale** di €5 24.742,38 iscritta a norma dell'art. 77 d.p.r. 29.09.1973 num. 602 in favore di E.T.R. Esazione Tributi S.p.A. con sede in Cosenza – c.f. 12158250154 (elettivamente domiciliate in Cosenza Via XXIV Maggio) a garanzia del debito di € 12.371,19;
- Formalità eseguita in data 07.08.2015 al n. 1905 reg. part., **ipoteca giudiziale** di € 40.000,00 iscritta in favore della Società E.CO.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza soc. coop. per azioni a garanzia della sorte di € 24.635,20 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 17.06.2014;
- Formalità eseguita in data 11.01.2016 al n. 35 reg. part., **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** di € 512.533,46 iscritta in favore di Equitalia SUD S.p.A. con sede in Roma – c.f. 11210661002 (elettivamente domiciliata in Cosenza Via XXIV Maggio – Pal. K2000) a garanzia del debito di € 256.266,73;
- Formalità eseguita in data 17.09.2018 al n. 2637 reg. part., **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** di € 70.744,68 iscritta a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. con sede in Roma – c.f. 13756881002 (elettivamente domiciliata in Cosenza Via XXIV Maggio – Pal. K2000) a garanzia del debito di € 35.372,34 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
- Formalità eseguita il 01.08.2024 al n. 19839 reg. part., **pignoramento immobiliare**, a favore della società E.CO.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza soc. coop. per azioni.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

2. Sono stati acquisiti i titoli di provenienza dei beni, ovvero Donazione a rogito Notaio Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 10.08.1992 rep. 26937, trascritto il giorno 18.08.1992 ai numeri 18402 RG e 15610 RS, mediante il quale il sig. Manco Salvatore nato a S. Maria del Cedro il 01.04.1934 ha donato al figlio sig. Manco Giovanni la piena proprietà dei suddetti cespiti. E' stato ottenuto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.
3. Agli atti è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 05.09.2024.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

4. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
- Ai fini di cui sopra, allegghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
5. **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano

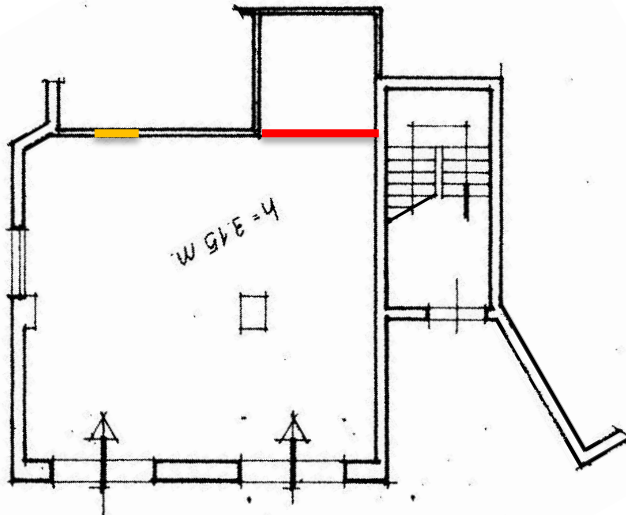
STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Risposta al quesito B.

1. Locale Magazzino sito a S. Maria del Cedro e censito al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 1



Trattasi di un locale magazzino sito al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in C.da La Bruca del Comune di S. Maria del Cedro e censito al NCEU di Cosenza al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 1. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti in c.a. e orizzontamenti in laterocemento. Il magazzino, che si presenta in buono stato di manutenzione, è dotato di tutte le finiture ovvero pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate, infissi in alluminio e serrande metalliche; è presente l'impianto elettrico. Si segnala la chiusura di un vano con una parete divisoria (in rosso nella figura di sopra); vano cui allo stato attuale si accede dal

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

contiguo appartamento censito al sub. 2 cui il sub. 1 è collegato mediante la porta indicata in giallo nella planimetria. Per ripristinare la conformità alla planimetria catastale è necessario abbattere tale divisorio, e chiudere le aperture costituite dalla porte esistenti. La spesa per tale intervento ammonta ad € 1.000,00.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Magazzino Piano terra mq. **93,0**;
- **Superficie Utile** Magazzino Piano terra mq. 78,0;

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Magazzino distinto al NCEU di S. Maria del Cedro (CS) al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 1, Categoria C/2 classe U Indirizzo CONTRADA LA BRUCA Interno 1 Piano T intestato a:
MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P) nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969
Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Confina a nord e ad est su corte comune, a sud con appartamento di cui al sub. 2 e ad ovest con vano scale.

1. Alla presente sono allegate le planimetrie e la documentazione fotografica.
2. Non si tratta di terreno.

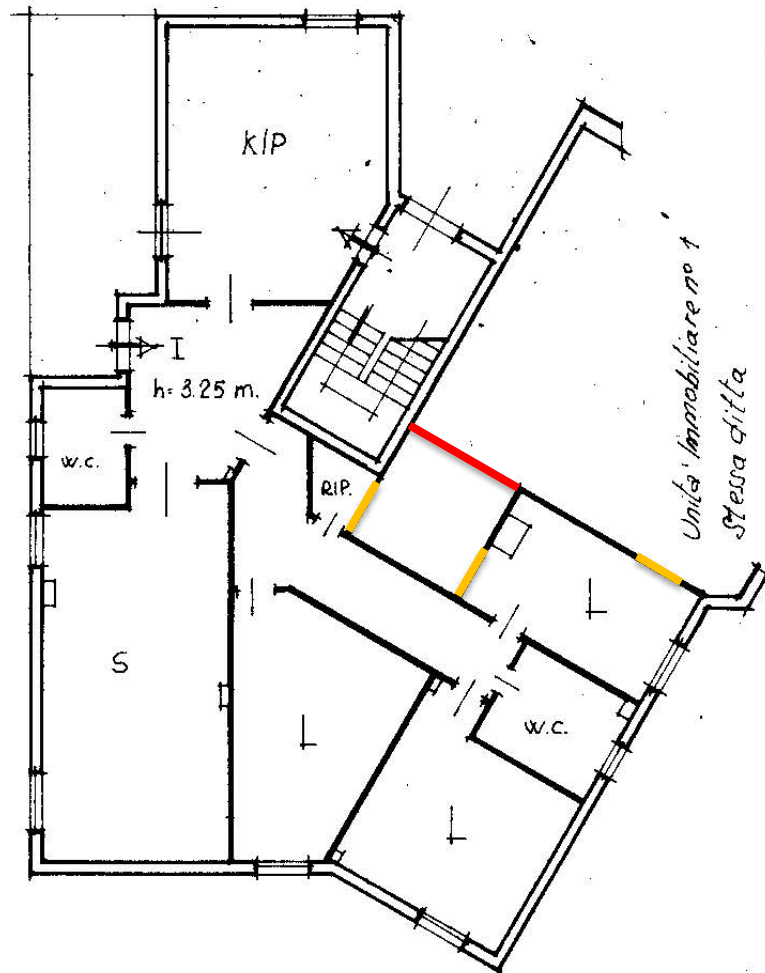
Identificazione pregressa dei beni

3. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni. Si allegano visura catastale storica e planimetrie catastali attuali.
4. Non si segnalano difformità rilevanti ad eccezione del divisorio contrassegnato in rosso il cui abbattimento, unitamente alla chiusura delle porte in giallo e quelle presenti nel contiguo appartamento sub. 1 implica una spesa complessiva di oneri tecnici e diritti di segreteria valutata in **€ 1.000,00** che verrà detratta dalla stima del bene.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

2. Locale Appartamento sito a S. Maria del Cedro e censito al Fig. 4 P.IIa 466 Sub.2



Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in C.da La Bruca del Comune di S. Maria del Cedro e censito al NCEU di Cosenza al Fig. 4 P.IIa 466 Sub. 2. L'immobile, realizzato con strutture portanti in c.a. e orizzontamenti in laterocemento, è composto da un'ampia cucina, un disimpegno cui si accede dalla corte esclusiva e che permette di accedere al primo dei due WC e al soggiorno; dal corridoio attiguo è possibile accedere al ripostiglio e alla zona notte costituita da tre camere da letto e da un WC. I locali, cui è possibile accedere per mezzo del vano scale e per il tramite della corte esclusiva estesa mq. 24 posta sul lato ovest, si presentano in buono stato di manutenzione con finiture tipiche degli anni '80 del secolo scorso, ovvero pavimentazione in mattonelle di gres porcellanto, pareti rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate, infissi interni in legno

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

tamburato e in legno quello principale di ingresso, serramenti in alluminio con singolo vetro e oscuramenti avvolgibili in pvc. I servizi igienici presentano rivestimenti in mattonelle e i sanitari sono di accettabile qualità mentre l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico. Impianto elettrico ancora relativo alla costruzione originaria, assenza di impianto di riscaldamento. Si segnala infine un piccolo ampliamento costituito dall'aver annesso all'appartamento il vano del contiguo magazzino di cui al sub. 1 attraverso la realizzazione di due aperture (in giallo nella planimetria) e una parte divisoria (in rosso). Per ripristinare la conformità alla planimetria catastale è necessario abbattere tale divisorio, e chiudere le aperture costituite dalle porte esistenti. La spesa per tale intervento ammonta ad € 1.000,00.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Appartamento Piano terra (area di corte esclusiva al 10%) mq. **194,0**;
- **Superficie Utile** Appartamento Piano terra mq. 170,0;

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Appartamento distinto al NCEU di S. Maria del Cedro al Fg. 4 P.III 466 Sub. 2., Categoria A/2 classe 1 Dati di superficie Totale 191 mq Totale escluse aree scoperte 184 mq. Indirizzo CONTRADA LA BRUCA Scala U Interno 2 Piano T intestato a:
MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P) nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969 Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Confina ad ovest con p.III 465, a sud con corte comune, a nord vano scale, corte comune e sub.1, ad est vano scale e corte comune.

5. Alla presente sono allegare le planimetrie e la documentazione fotografica.
6. Non si tratta di terreno.

Identificazione pregressa dei beni

7. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni. Si allegano visura catastale storica e planimetrie catastali attuali.
8. Non si segnalano difformità rilevanti ad eccezione del divisorio contrassegnato in rosso il cui abbattimento, unitamente alla chiusura delle porte in giallo e quelle presenti nel contiguo

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

appartamento sub. 1 implica una spesa complessiva di oneri tecnici e diritti di segreteria valutata in **€ 1.000,00** che verrà detratta dalla stima del bene.

- 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.

Risposta al quesito C.

1. In occasione del sopralluogo è emerso che i beni sono occupati dal sig. Manco Giovanni. Si precisa che l'esecutato detiene i beni pignorati in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 10.08.1992 rep. 26937, trascritto il giorno 18.08.1992 ai numeri 18402 RG e 15610 RS, mediante il quale il sig. Manco Salvatore nato a S. Maria del Cedro il 01.04.1934 ha donato al figlio sig. Manco Giovanni la piena proprietà dei suddetti cespiti. Tale atto stipulato il 10.08.1992 e trascritto il 18.08.1992 ha data anteriore al pignoramento del 01.07.2024 trascritto il 01.08.2024.
2. Non risultano, contratti di locazione in essere afferenti gli immobili pignorati.
3. Il valore locativo degli immobili è stato determinato, a seguito di indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2024 per la Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GRISOLIA E SANTA MARIA DEL CEDRO E AREE LIMITROFE – zona E4 riferite ad immobili con caratteristiche simili a quelli in questione prendendo per l'appartamento come valore unitario di riferimento, quello minimo di € 2,8/mq x mese e quello minimo per il locale magazzino, ovvero € 1,5/mq x mese, secondo le tabelle allegate alla risposta al successivo quesito G. Tale valore locativo è stato valutato, pertanto e in base all'estensione dei diversi immobili nonché al coefficiente correttivo desunto dai tabulati, pari ad **Euro 450,0/mese** per l'appartamento di cui al sub. 2 e ad **Euro 120,0/mese** per il magazzino sub.1.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

- 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.

Risposta al quesito D.

1. L'area su cui ricadono gli immobili urbani in oggetto è sottoposta a vincolo sismico.
2. I fabbricati non fanno parte di un condominio.

- 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;

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

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.*

Risposta al quesito E.

- Dall'accesso agli atti effettuato presso l'UTC del Comune di S. Maria del Cedro è emerso che il fabbricato in cui gli immobili sono ubicati è stato realizzato in difformità della Concessione Edilizia del 27.05.1981 prot. n. 564 pratica edilizia n. 27/1981 rilasciata al sig. Manco Salvatore nato a S. Maria del Cedro il 01.04.1934. Non è stato rilasciato certificato di agibilità.
- Le unità oggetto di esecuzione, realizzate nel 1982, risultano per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa conformazione planimetrica difformi rispetto al progetto assentito con C.E. 564/1981, e per tale difformità in data 06.09.1986 il sig. Manco Salvatore fece istanza, ai sensi della L. n. 47/1985, di domanda di condono edilizio; in particolare per le difformità consistenti nella diversa distribuzione planimetrica in pianta dell'edificio e nell'ampliamento del piano terra dichiarato pari a mq. 81,11 di superficie utile abitabile è stata presentata per l'intero piano terra e quindi per entrambe le unità oggetto di esecuzione, un'unica domanda di sanatoria Mod. 47/85-A/1 n. prot. 4933 del 06.09.1986 per cui è stata calcolata una oblazione pari a £. 1.622.200, somma interamente versata con bollettino del 06.09.1986 pari a £. 3.570.784 comprensivo anche delle oblazioni per gli abusi al piano primo e secondo relative ad altre domande di condono.

E' da precisare che tale istanza non risulta definita per non avere provveduto lo stesso richiedente

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

ad integrarla con la documentazione richiesta in data 23.09.1989 con prot. n. 5735 (allegata). Si precisa infine che i costi per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria sono stimati dal sottoscritto in **€ 8.000,00**, da dividere equamente su entrambe le unità (tali somme verranno decurtate dalla stima), e risultano comprensivi di oneri tecnici per il conseguimento dei pareri tecnici necessari, oneri da corrispondere al Comune, diritti di segreteria, etc.

- F -

Formazione dei lotti

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

Risposta al quesito F.

1. Vista la natura e il numero dei cespiti, e vista in particolar modo la difformità urbanistica che riguarda entrambe le unità per cui l'istante ha ritenuto di dover presentare un'unica domanda di condono, risulta necessario procedere alla formazione di un unico lotto al fine di poter conseguire da parte dell'eventuale aggiudicatario il titolo urbanistico abilitativo in sanatoria:

▪ **LOTTO UNICO:** Comune di Santa Maria del Cedro

- **Locale magazzino** sito al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in C.da La Bruca del Comune di S. Maria del Cedro e censito al NCEU di Cosenza al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 1. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti in c.a. e orizzontamenti in laterocemento. Il magazzino, che si presenta in buono stato di manutenzione, è dotato di tutte le finiture ovvero pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate, infissi in alluminio e serrande metalliche; è presente l'impianto elettrico. Si segnala la chiusura di un vano con una parete divisoria cui allo stato attuale si accede dal contiguo appartamento censito al sub. 2 cui il sub. 1 è collegato mediante un'apertura da murare per ripristinare lo stato dei luoghi conformi alla planimetria catastale. Per ripristinare la conformità alla planimetria catastale è necessario abbattere tale divisorio, e chiudere le aperture costituite dalla porte esistenti. La spesa per tale intervento ammonta complessivamente ad **€ 1.000,00** da dividere equamente con il sub. 2 contiguo (500 € ad unità). La superficie commerciale è pari a mq. 93,0 e quella utile pari a mq. 78,0. Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue: Magazzino distinto al NCEU di S. Maria del Cedro (CS) al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 1, Categoria C/2 classe U Indirizzo CONTRADA LA BRUCA Interno 1 Piano T intestato a MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P) nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969 Diritto di Proprietà per 1000/1000. Confina a nord e ad est con corte comune, a sud con appartamento di cui al sub. 2 e ad ovest con vano scale.

- **Appartamento** sito al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in C.da La Bruca del Comune di S. Maria del Cedro e censito al NCEU di Cosenza al Fg. 4 P.IIa 466 Sub. 2. L'immobile,

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

realizzato con strutture portanti in c.a. e orizzontamenti in laterocemento, è composto da un'ampia cucina, un disimpegno cui si accede anche dalla corte esclusiva e che permette di accedere al primo dei due WC e al soggiorno; dal corridoio attiguo è possibile accedere al ripostiglio e alla zona notte costituita da tre camere da letto e da un WC. I locali, cui è possibile accedere per mezzo del vano scale e per il tramite della corte esclusiva estesa mq. 24 posta sul lato ovest, si presentano in buono stato di manutenzione con finiture tipiche degli anni '80 del secolo scorso, ovvero pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, pareti rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato e in legno quello principale di ingresso, serramenti in alluminio con singolo vetro e oscuramenti avvolgibili in pvc. I servizi igienici presentano rivestimenti in mattonelle e i sanitari sono di accettabile qualità mentre l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico. Impianto elettrico ancora relativo alla costruzione, assenza di impianto di riscaldamento. Si segnala infine un piccolo ampliamento costituito dall'aver annesso all'appartamento il vano del contiguo magazzino di cui al sub. 1 attraverso la realizzazione di due aperture e una parte divisoria. Per ripristinare la conformità alla planimetria catastale è necessario abbattere tale divisorio, e chiudere le aperture costituite dalle porte esistenti. La spesa per tale intervento ammonta complessivamente ad **€ 1.000,00** da dividere equamente con il sub. 1 contiguo (500 € ad unità). La superficie commerciale è pari a mq. 194,0 e quella utile pari a mq. 170,0. Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue: Appartamento distinto al NCEU di S. Maria del Cedro al Fg. 4 P.Illa 466 Sub. 2., Categoria A/2 classe 1 Dati di superficie Totale 191 mq Totale escluse aree scoperte 184 mq. Indirizzo CONTRADA LA BRUCA Scala U Interno 2 Piano T intestato a MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P) nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969 Diritto di Proprietà per 1000/1000. Confina ad ovest con p.Illa 465, a sud con corte comune, a nord vano scale, corte comune e sub.1, ad est vano scale e corte comune.

Entrambe le unità sono state realizzate in difformità della Concessione Edilizia del 27.05.1981 prot. n. 564 pratica edilizia n. 27/1981 rilasciata al sig. Manco Salvatore nato a S. Maria del Cedro il 01.04.1934 e per le stesse unità non è stato rilasciato certificato di agibilità. Per tale difformità in data 06.09.1986 è stata inoltrata istanza dal sig. Manco Salvatore, ai sensi della L. n. 47/1985, di domanda di condono edilizio; in particolare per le difformità consistenti nella diversa distribuzione planimetrica in pianta e nell'ampliamento del piano terra dichiarato pari a mq. 81,11 di superficie utile abitabile è stata presentata per l'intero piano terra e quindi per entrambe le unità presenti, sub. 1 e sub. 2, un'unica domanda di sanatoria Mod. 47/85-A/1 n. prot. 4933 del 06.09.1986 per cui è stata calcolata una oblazione pari a £. 1.622.200, somma interamente versata con bollettino del 06.09.1986 pari a £. 3.570.784 comprensivo anche delle oblazioni per gli abusi ai piani primo e secondo relative ad altre domande di condono. E' da precisare che tale istanza non risulta definita per non avere provveduto lo stesso richiedente ad integrarla con la documentazione richiesta in data 23.09.1989 con prot. n. 5735. Si precisa infine che i costi per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria relativi alla suddetta istanza n. 4933/1986 sono stimati in **€ 8.000,00**, da dividere equamente su entrambe le unità (€ 4.000 ad unità; tali somme sono state decurtate dalla stima), e risultano comprensivi di oneri tecnici per il conseguimento dei pareri tecnici necessari, oneri da corrispondere al Comune, diritti di segreteria, etc.

2. Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

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

Risposta al quesito G.

1. Valore di mercato e Metodi di stima utilizzati.

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, ha fatto ricorso al metodo diretto o sintetico/comparativo. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre 2024 riferite alla particolare area omogenea di quelle prese in esame per ogni bene il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi noti nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

caratteristiche estrinseche posizionali

- Grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- Servizi pubblici
- Trasporti pubblici
- Servizi commerciali
- Verde pubblico
- Dotazione di parcheggi

caratteristiche intrinseche posizionali

- Prospicienza
- Piani fuori terra
- Piano (in caso di appart.condom.)
- N. piani interni
- Vista esterna
- Esposizione
- Luminosità
- Distribuzione interna
- Spazi interni

caratteristiche produttive

- Stato conservativo
- Livello manutentivo complessivo dell'edificio
- Caratteristiche architettoniche
- Pertinenze Comuni
- Androne
- Sicurezza
- Ascensore
- Nr. Unità nel fabbricato
- Destinazione prevalente fabbricato
- Livello manutentivo complessivo dell'unità
- Caratteristiche architettoniche dell'unità
- Bagni e Servizi

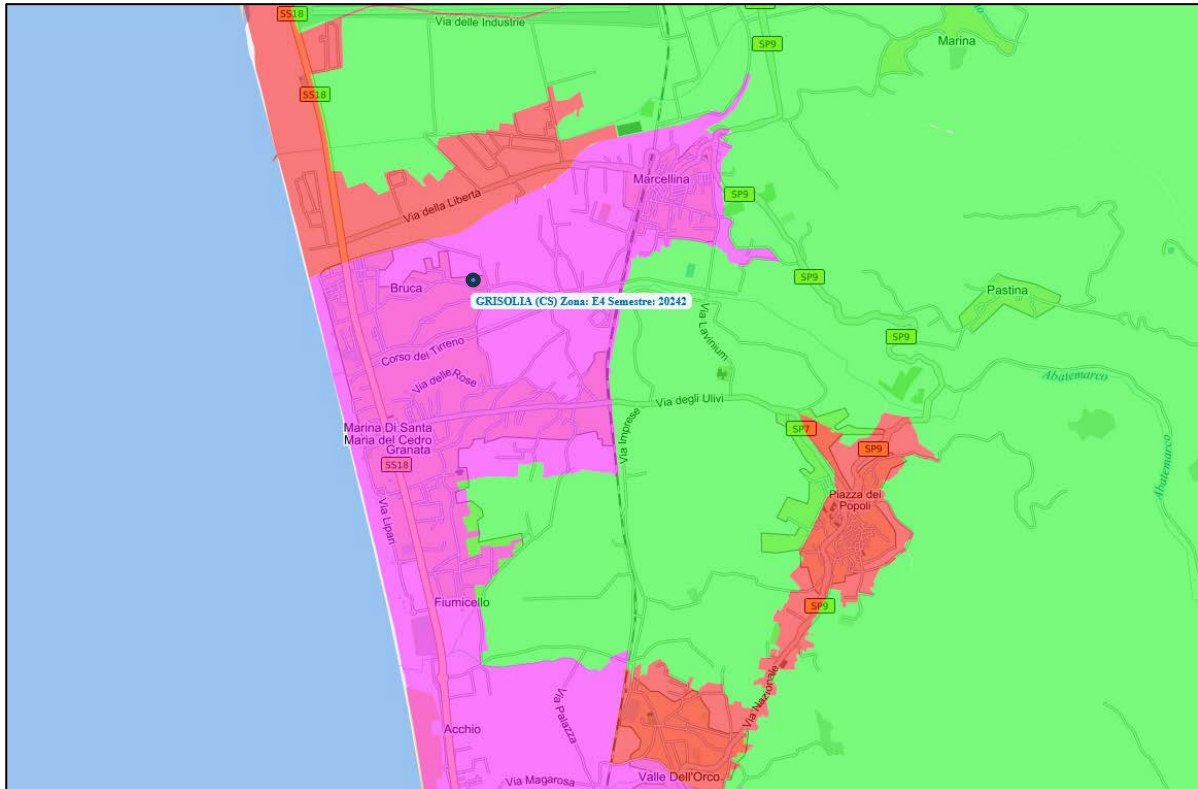
caratteristiche tecnologiche

- Finiture dell'Edificio
- Finiture dell'unità
- Impianti

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2024 per la fascia Suburbana/MARINA DI GRISOLIA E SANTA MARIA DEL CEDRO E AREE LIMITROFE – zona E4, per Appartamenti civili con stato conservativo normale e locali magazzino. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di mercato al mq cui apportando, per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato al mq di ogni singola unità in esame.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it



Il Comune di Santa Maria del Cedro è un comune di medie dimensioni ubicato nella parte settentrionale del Tirreno Cosentino e confina a Nord con la cittadina di Scalea e a Sud con la cittadina di Diamante, rinomate località turistiche del litorale cosentino. L'economia ruota principalmente attorno al turismo ma la vicinanza al Comune di Scalea, grosso centro urbano dotato di tutti i servizi al cittadino come scuole di ogni ordine e grado, Banche, etc. e la vicinanza con il Comune di Diamante, importante centro turistico, rendono la località di Santa Maria del Cedro, che negli ultimi anni ha vissuto una importante ripresa economica e sociale per via di un turismo sempre più qualificato e presente non solo nel periodo estivo, un appetibile luogo ove risiedere anche tutto l'anno.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che, in base alle valutazioni sopra riportate sui beni da stimare si è proceduto ad assumere per l'appartamento come valore di mercato di riferimento quello medio, ovvero € 920,0/mq fra quelli nella tabella riportati per gli immobili siti nella zona E4 per Abitazioni civili con stato conservativo normale, ove è ubicato l'immobile in questione e secondo l'allegata tabella delle quotazioni.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: COSENZA
Comune: GRISOLIA
Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GRISOLIA E SANTA MARIA DEL CEDRO E AREE LIMITROFE
Codice di zona: E4
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	740	1100	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L

Per il locale magazzino sono state invece assunte come riferimento le quotazioni immobiliari di valore massimo, ovvero € 450,0/mq desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per Magazzini con stato conservativo normale, visto lo stato manutentivo degli stessi locali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: COSENZA
Comune: GRISOLIA
Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GRISOLIA E SANTA MARIA DEL CEDRO E AREE LIMITROFE
Codice di zona: E4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	750	1300	L	5	8	L

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Nelle tabelle successive sono riportati il progressivo numerico del bene, le descrizioni delle unità immobiliari con i riferimenti catastali, la sua superficie commerciale (A), i valori unitari OMI per come sopra dedotto (B), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (C/D/E/F), i cui coefficienti sono stati calcolati tramite i tabulati allegati alla seguente relazione, il coefficiente correttivo di merito (G) dedotto dagli stessi tabulati, l'eventuale detrazione dovuta a sanatorie e/o allineamenti catastali (H) e il più probabile valore di mercato V_s delle stesse per come riportato nell'ultima colonna.

APPARTAMENTO E LOCALE MAGAZZINO – SANTA MARIA DEL CEDRO

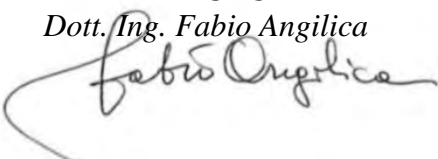
N.	Descrizione	A	B	C	D	E	F	G (Cx Dx Ex F)	H Detraz. Sanatoria/ripristin o	AxBxG-H
		Sup. Co mm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Car. Estr. Pos.	Car. Intr. Pos.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Coeff. Corr. di merito		Valore di Mercato V_s (€) in c.t.
1	Loc. Magazzino (C/2) Fg. 4 p.IIa 466 Sub. 1	93,0	450,0	-0,5	-1,0	-12,3	-	86,2%	- € 4.000,0 (sanat) - € 500 (ripristino)	31.500,00
	Appartamento (A/2) Fg. 4 p.IIa 466 Sub. 2	194,0	920,0	-0,5	-1,0	-15,2	-	83,3%	- € 4.000,0 (sanat) - € 500 (ripristino)	144.000,00

Conclusioni.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 25.03.2025



Il CTU
Dott. Ing. Fabio Angilica


Procedura esecutiva n. 49/2024 RGEI del
tribunale di Paola

Verbale di immissione nel possesso dei
bensignificati -

d'anno 2024 il giorno diciannove del mese di
dicembre alle ore 10,00 i sottoscritti avv.

Salvatore Matorre con studio e lo stesso
il 10/11/1962 con studio in Paola, Corso

Garibaldi n. 77 custode giudiziario
nominato dal G.F. nelle procedure

esecutive in epigrafe e l'ing. Fabio Angelini
nato a Belvedere L. mo il 27/10/1976 e residente

in Petrucci, Via de Seta n. 8 nominato esperto
esecutore degli immobili significati

si sono recati nei locali significati sit
in Santa Maria del Cedro, Via del Mare n. 45

giunta notificata a mezzo PEC
n. 05332919202-7 del 13/12/2024 inoltrata

al debitore esecutato Giovanni Meuccio ed
a mezzo PEC del 13/12/2024 al creditore pro-

cedente ed al custode giudiziario -

Alle ore 10,00 i sottoscritti giunsero sui
luoghi degli immobili significati e riscontrato

la presenza del debitore esecutato, sig. Giovanni

Manco identificato e mezzo carta d'identità
n. A/8995603 rilasciata dal Comune di
Santa Maria del Cedro il 2 marzo 2018.

Il nominato CTU dà inizio alle operazioni
peritali ed esegue su ogni ambiente dei
beni pignori, interni ed esterni, i rilievi
e le misurazioni necessarie a redigere
l'elaborato peritale e, degli stessi, trae
opportuna documentazione fotografica
per una migliore ed esauriente constata-
zione dello stato dei luoghi.

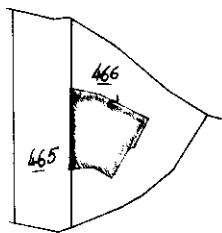
Al debitore esecutato viene consegnato
il foglio illustrativo come da ordinanza
del G.F.

Il debitore esecutato consegna il custode giudizi-
ziario consegna all'esecutato una seconda
copia dell'ordinanza di nomina dell'esperto
delle stime dei beni pignori e contestuale
nomina del custode. Alle h. 11.00 sono state
eseguite le operazioni di immissione. L.C.S.

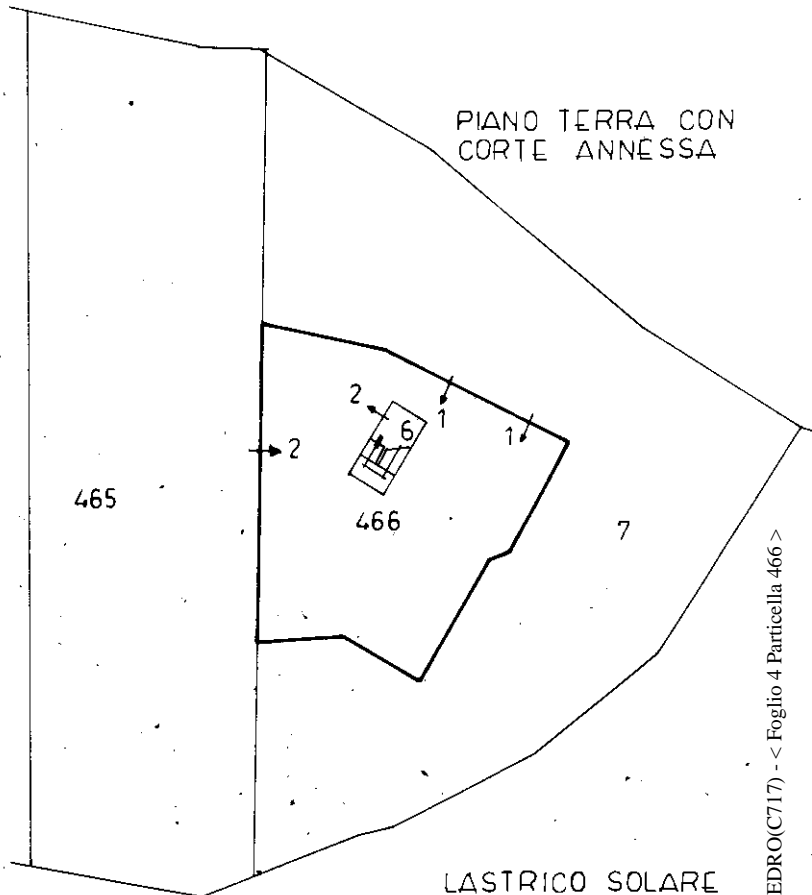
avv. *Matera*
Fabio Orsini
Luca Gioianni

ELABORATO PLANIMETRICO

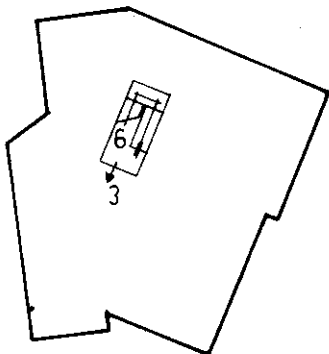
Rif. Tipo Mappale
n° 101411 del 06-12-1991



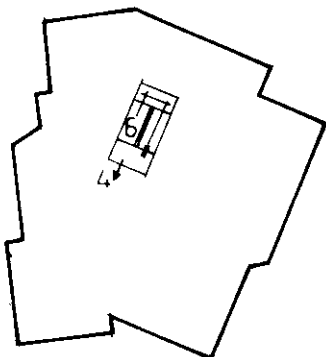
PIANO TERRA CON
CORTE ANNESSA



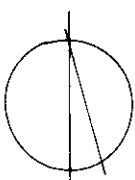
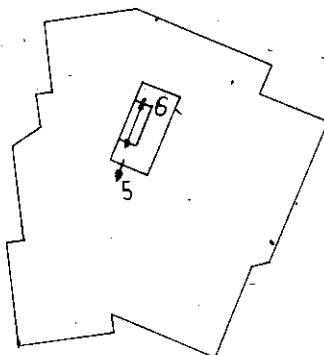
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



LASTRICO SOLARE



scala 1:500

Partic. 466 Sub 1 P.T. Magazzino con duplice accesso

- " " " 2 " App. to. " " "
- " " " 3 P1 " " "
- " " " 4 P2 " " "
- " " " 5 Lastrico solare " " "
- " " " 6 bene comune non censibile (scala-androne)
- " " " 7 corte comune a tutti i sub
- " 465 corte comune a tutti i sub

F 4
12/12/2024

[Handwritten signature]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 407



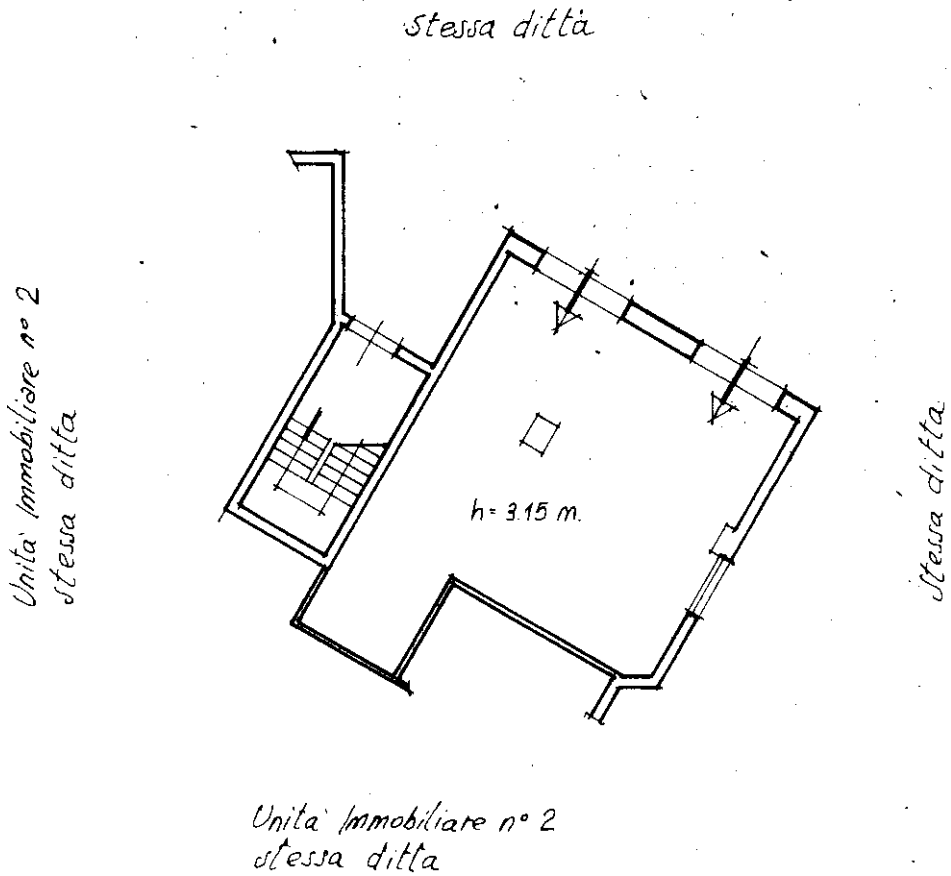
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

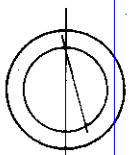
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. MARIA DEL CEDRO** via **c.da La Bruca** civ.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 12/12/2024 - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO(C717) - < Foglio 4 - Particella 466 - Subalterno 1 >
Interno 01
CON TRADA LA BRUCA Interno 1 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
MAGURNO Domenico

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/03/1992 - Data: 12/12/2024 - n. T200959 - Richiedente: NGLFBA76R27A773M
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato statale richiesto: A4(210x297)
n. **466** sub **1**

Scritto il **09-08-92** dalla provincia di **COSENZA** n. **1877**
data **09-08-92** Firma **Mugno**

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 407



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

MOD. **BN** (CEU)

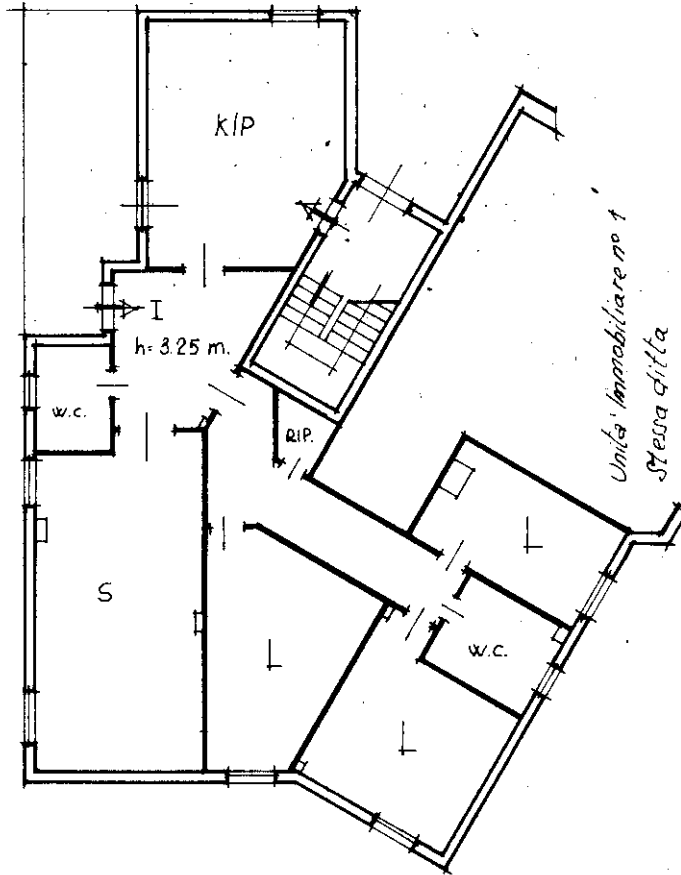
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. MARIA DEL CEDRO** via **c/da La Bruca** civ.

PIANO TERRA

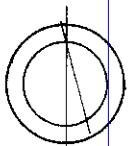
Stessa ditta

Stessa ditta



Stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 250

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

num 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 12/12/2024 - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717) - < Foglio 4 - Particella 466 - Subalterno 2 >
CON TRACDA LA BRUCA Scala U Interno 2 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
MAGURNO Domenico

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/03/1992 - Data: 12/12/2024
Totale schede: 14 Formato di acquisizione: A4
n. **466** sub **2**

Isritto all'Albo dei **Geometri**
della provincia di **COSENZA** n. **1877**
data **09-03-92** Firma **MAGURNO**

Ultima planimetria in atto

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2024

Dati identificativi: Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717) (CS)

Foglio 4 Particella 466 Subalterno 1

Partita: 1010143

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (E185)
(CS)

Foglio 4 Particella 466

Classamento:

Rendita: Euro 429,69

Rendita: Lire 832.000

Categoria C/2^a, Classe U, Consistenza 80 m²

Foglio 4 Particella 466 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA LA BRUCA Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 93 m²

> Intestati catastali

➤ 1. MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P)

nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dal 19/11/1992

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

Immobile attuale

Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)
(CS)

Foglio 4 Particella 466 Subalterno 1

> **Indirizzo**

📅 dal 24/03/1992

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 1

CONTRADA LA BRUCA Interno 1 Piano T
Partita: **1010143**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1992 in atti
dal 13/04/1993 (n. 643/1992)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/03/1992 al 19/11/1992

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 1

Rendita: **Lire 832.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **80 m²**

Partita: **1010143**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1992 in atti
dal 13/04/1993 (n. 643/1992)

📅 dal 19/11/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 1

Partita: **1281**

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

📅 dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 1

Rendita: **Euro 429,69**

Rendita: **Lire 832.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **80 m²**

Partita: **1010143**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 1

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/03/1992, prot. n. 643

Totale: 93 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)(CS) Foglio 4
Particella 466 Sub. 1

- **1. MANCO Giovanni**
(CF MNCGNN69T11A773P)
nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il
11/12/1969
1. Atto del 10/08/1992 Pubblico ufficiale LOMONACO
GIOVANNI Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n.
26937 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.
1232.1/1993 in atti dal 27/01/1994
📅 dal 10/08/1992
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)
- **1. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI**
2. COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992
📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)
- **2. FORTE Maria Giuseppa**
(CF FRTMGS44L58E185Z)
nata a GRISOLIA (CS) il 18/07/1944
📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)
- **3. MANCO Salvatore**
(CF MNCSVT34D01C717I)
nato a SANTA MARIA DEL CEDRO (CS) il
01/04/1934
📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/12/2024

**Immobile di catasto fabbricati****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2024****Dati identificativi:** Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717) (CS)**Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (E185)**
(CS)Foglio 4 Particella **466****Classamento:**Rendita: **Euro 654,61**Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2**Indirizzo:** CONTRADA LA BRUCA Scala U Interno 2 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **191 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **184 m²****Annotazione di immobile:** RETTIF.CLS AUTOMATICO ISTANZA N.38159/2002**> Intestati catastali****➤ 1. MANCO Giovanni (CF MNCGNN69T11A773P)**

nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi**📅 dal 19/11/1992**

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

Immobile attualeComune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

> **Indirizzo**

📅 dal 24/03/1992

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

CONTRADA LA BRUCA Scala U Interno 2 Piano
T

Partita: **1281**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1992 in atti
dal 13/04/1993 (n. 643/1992)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/03/1992 al 19/11/1992

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

Rendita: **Lire 2.062.500**

Categoria **A/7^e**, Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**

Partita: **1281**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1992 in atti
dal 13/04/1993 (n. 643/1992)

📅 dal 19/11/1992 al 08/02/2002

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

Partita: **1281**

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

📅 dal 08/02/2002

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

Rendita: **Euro 654,61**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2002
Pratica n. 47096 in atti dal 08/02/2002 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 38159.1/2002) Notifica in corso
con protocollo n. 52540 del 14/02/2002

Annotazione di immobile: rettif.cls automatico istanza
n.38159/2002

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 06/04/2016

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella **466** Subalterno 2

Totale: **205 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/03/1992, prot. n. 000000643

Totale escluse aree scoperte : 198 m²

📅 dal 06/04/2016

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)**
(CS)

Foglio 4 Particella 466 Subalterno 2

Totale: 191 m²

Totale escluse aree scoperte : 184 m²

VARIAZIONE del 06/04/2016 Pratica n. CS0044579 in atti dal 06/04/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12461.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/03/1992, prot. n. 643

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.643/1992
Annotazione di immobile: rettif.cls automatico istanza n.38159/2002

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717)(CS) Foglio 4 Particella 466 Sub. 2

➤ **1. MANCO Giovanni**
(CF MNCGNN69T11A773P)
nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11/12/1969

📅 dal 10/08/1992
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/08/1992 Pubblico ufficiale LOMONACO GIOVANNI Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n. 26937 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 1232.1/1993 in atti dal 27/01/1994

➤ **1. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI**

📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)

2. COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

➤ **2. FORTE Maria Giuseppa**
(CF FRTMGS44L58E185Z)
nata a GRISOLIA (CS) il 18/07/1944

📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)

➤ **3. MANCO Salvatore**
(CF MNCSVT34D01C717I)
nato a SANTA MARIA DEL CEDRO (CS) il 01/04/1934

📅 dal 19/11/1992 al 10/08/1992
(deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/7: Abitazioni in villini

Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G.

Da f.angilica <f.angilica@pec.it>
A gianlucacicconetti@ordineavvocatiroma.org
<gianlucacicconetti@ordineavvocatiroma.org>
Data venerdì 13 dicembre 2024 - 11:38

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, CTU nel procedimento in oggetto giusta nomina allegata alla presente, comunica che in data **19.12.2024** alle ore **10,00** darà inizio alle operazioni peritali ed eseguirà un primo sopralluogo sui luoghi di causa, ovvero immobili siti nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS) C.da La Bruca/Via del Mare censiti al NCEU al fg. 4 p.IIa 466 subb. 1 e 2.
Con la presente inoltre il sottoscritto CTU chiede che gli venga versato l'acconto pari ad €500,00, per come riconosciuto dal G.E. nell'allego decreto, sulle seguenti coordinate:

POSTE ITALIANE SPA
IT49G0760116200000080339526

Chiede infine che gli vengano forniti i dati per la relativa fattura.

Distinti saluti
Dott. Ing. Fabio Angilica



A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica".

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. FABIO ANGILICA
Ingegnere Civile e CTU del Tribunale di Paola
Via Luigi De Seta, 5 - 87022 Cetraro (CS)

C.F. NGLFBA76R27A773M - P.IVA 02689630784
Cell. 340.1826744 - e.mail: f.angilica@libero.it - pec: f.angilica@pec.it

Attenzione!
Questo documento è indirizzato esclusivamente al destinatario sopra indicato. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono soggette a riservatezza secondo i termini del D.Lgs. 196/2003 in materia di "privacy" e ne è proibita l'utilizzazione da parte di altri soggetti. Se avesse ricevuto per errore questo messaggio, La preghiamo cortesemente di contattare il mittente al più presto e di cancellare il messaggio immediatamente. Grazie.

0_Nomina e quesiti CTU Ing. Barone.pdf
1_Nomina CTU Ing. Angilica.pdf

Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G.

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A f.angilica@pec.it <f.angilica@pec.it>
Data venerdì 13 dicembre 2024 - 11:38

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/12/2024 alle ore 11:38:20 (+0100) il messaggio "Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G." proveniente da "f.angilica@pec.it" ed indirizzato a "gianlucaciconetti@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec210312.20241213113816.224759.713.1.58@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G." sent by "f.angilica@pec.it", on 13/12/2024 at 11:38:20 (+0100) and addressed to "gianlucaciconetti@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec210312.20241213113816.224759.713.1.58@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G

Da f.angilica <f.angilica@pec.it>

A avvsalvatorematerna@puntopec.it <avvsalvatorematerna@puntopec.it>

Data venerdì 13 dicembre 2024 - 11:41

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, CTU nel procedimento in oggetto comunica che in data **19.12.2024** alle ore **10,00** darà inizio alle operazioni peritali ed eseguirà un primo sopralluogo sui luoghi di causa, ovvero immobili siti nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS) C.da La Bruca/Via del Mare censiti al NCEU al fg. 4 p.la 466 subb. 1 e 2.

Distinti saluti

Dott. Ing. Fabio Angilica



A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica".

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. FABIO ANGILICA

Ingegnere Civile e CTU del Tribunale di Paola

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 Cetraro (CS)

C.F. NGLFBA76R27A773M - P.IVA 02689630784

Cell. 340.1826744 - e.mail: f.angilica@libero.it - pec: f.angilica@pec.it

Attenzione!

Questo documento è indirizzato esclusivamente al destinatario sopra indicato. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono soggette a riservatezza secondo i termini del D.Lgs. 196/2003 in materia di "privacy" e ne è proibita l'utilizzazione da parte di altri soggetti. Se avesse ricevuto per errore questo messaggio, La preghiamo cortesemente di contattare il mittente al più presto e di cancellare il messaggio immediatamente. Grazie.

Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A f.angilica@pec.it <f.angilica@pec.it>

Data venerdì 13 dicembre 2024 - 11:41

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/12/2024 alle ore 11:41:14 (+0100) il messaggio

"Inizio operazioni peritali CTU - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G" proveniente da "f.angilica@pec.it"

ed indirizzato a "avvsalvatoremateram@puntopec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec210312.20241213114113.232136.141.2.56@pec.aruba.it

dati-cert.xml

postacert.eml

smime.p7s

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744
e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Egr. Sig. **Manco Giovanni**
Via Del Mare, n. 45
87020 - SANTA MARIA DEL CEDRO (CS)

Oggetto: TRIBUNALE DI PAOLA - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G.
Inizio operazioni peritali CTU.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, CTU nel procedimento in oggetto comunica che in data **19.12.2024** alle ore **10,00** darà inizio alle operazioni peritali ed eseguirà un primo sopralluogo sui luoghi di causa, ovvero immobili siti nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS) C.da La Bruca/Via del Mare censiti al N.C.E.U. al fg. 4 p.lla 466 subb. 1 e 2.

Cetraro 13.12.2024



IL CTU
(Dott. Ing. Fabio Angilica)
Fabio Angilica

Prova di Consegna

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. (4) - Fronte Parte 4/4
Da restituire a Destinatario*

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE MANCO GIOVANNI		
VIA/PIAZZA E CIVICO VIA DEL MARE, 45		
C.A.P. 87020	Località SANTA MARIA DEL CEDRO	Provincia CS
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE DOTT. ING. FABIO ANGELICA		
VIA/PIAZZA E CIVICO VIA L. DE SETA N. 8		
C.A.P.	Località 87022 CETRARO (CS) 340/1826744	Provincia

* Ricevente dell'invio consegnato

PC

05332919202-7



Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. (4) - Fronte Parte 2/4
Mittente

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE MANCO GIOVANNI		
VIA/PIAZZA E CIVICO VIA DEL MARE, 45		
C.A.P. 87020	Località SANTA MARIA DEL CEDRO	Provincia CS
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE DOTT. ING. FABIO ANGELICA		
VIA/PIAZZA E CIVICO VIA L. DE SETA N. 8		
C.A.P.	Località 87022 CETRARO (CS) 340/1826744	Provincia

Il Cliente dichiara di conoscere e di accettare le Condizioni Generali di Contratto esposte e disponibili in forma integrale nell'Ufficio Postale nonché pubblicate sul sito internet www.poste.it e riportate per estratto sul retro della copia per il mittente del presente modulo, e di aver preso visione dell'informatica sul trattamento dei dati personali.

Data 12/12/2021 Firma per esteso del mittente Fabio Angelica
 Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: ART. 1.4 (OGGETTO E CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO), ART. 5.1 (SERVIZIO ACCESSORIO OPZIONALE), ART. 11.3, 11.5, 11.6 (RECLAMI E RISTORI), ART. 12 (OBBLIGHI DEL CLIENTE), ART. 13.3, 13.5 (RESPONSABILITÀ DI POSTE), ART. 14.1 (MODIFICHE), ART. 15 (FORO COMPETENTE).
 Data 12/12/2021 Firma per esteso del mittente Fabio Angelica

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

RP

05332919202-6



Prova di Consegna

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. [4] - Retro Parte 44 - Ed. 5.0 11/11

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RI TIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<input type="checkbox"/> Destinataria persona fisica (anche se dichiarata fallita) <input type="checkbox"/> Destinataria persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <input checked="" type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7) <input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto)	<input type="checkbox"/> Destinataria <input type="checkbox"/> Delegato NOTE (1) Qualità rivestita dal rappresentante legale. (2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio. (4) Padre, moglie, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa. (6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n° (8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

Diego Magurano
Firma per esteso del Mittente
 (Nome e Cognome leggibili)

16/12/24
Data

[Firma]
Firma dell'incaricato alla distribuzione



Analfabeta Impossibilitato a firmare Inviati multipli ad unico destinatario Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

ESTRATTO delle CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO "RACCOMANDATA 1" (Il documento integrale è disponibile presso l'Ufficio Postale e su www.poste.it)

Art. 1 OGGETTO E CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO: Il servizio "Raccomandata 1" (di seguito "Servizio") è un servizio a valore aggiunto di Poste Italiane S.p.A. (di seguito "Poste"), avente per oggetto il recapito, il giorno successivo a quello di spedizione di un invio registrato fino a 2 kg. di peso. Il Servizio è disponibile nelle principali località della penisola italiana e delle Isole [...]. Il Servizio è disponibile anche nelle versioni "Raccomandata 1 con Prova di Consegna" che [...] comprende: restituzione al mittente, tramite Raccomandata 1, della Prova di Consegna, ovvero della cartolina firmata dal destinatario o da soggetto incaricato dal mittente, o da soggetto incaricato dal ritiro dell'invio; tracciatura T&T sia dell'invio nella fase di recapito, che dalla Prova di Consegna nella fase di restituzione al mittente; "Raccomandata 1 in Contrassegno" che, oltre alle caratteristiche principali sopra esposte, prevede la consegna della Raccomandata 1 con pagamento contestuale dell'importo indicato dal mittente sul modulo; Nel caso di rifiuto del suddetto pagamento la raccomandata si intenderà rifiutata e sarà restituita al mittente, rimessa della somma riscossa nella modalità prescelta dal mittente (versamento su conto corrente postale o vaglia postale) e l'importo massimo del contrassegno di €3.000,00. [...] Per sopravvenuta assenza organizzativa, Poste si riserva di sospendere la commercializzazione del Servizio, anche parzialmente, dandone idonea informazione alla clientela.

Art. 2 CONTENUTO DEGLI INVII: Gli invii devono contenere esclusivamente comunicazioni in forma scritta su qualunque supporto materiale, anche generate con l'ausilio di mezzi informatici o telematici. Gli invii non possono contenere merci in generale, denaro, oggetti preziosi, titoli e carte valori negoziabili al portatore, oggetti oscuri e pornografici, carboni e diamanti industriali, articoli soggetti alle restrizioni IATA, e, in genere, materiale potenzialmente dannoso o la cui spedizione, comunque, risulti in contrasto con qualsiasi legge o regolamento.

Art. 6 GESTIONE DEGLI INVII NON RECAPITATI: [...] Nel caso di mancato recapito di invii consegnabili o di contrassegno di importo superiore al limite massimo incassabile a domicilio, il portatore lascia nella cassetta postale del destinatario copia del presente modulo contenente l'Avviso di mancato recapito e giacenza [...]. Il destinatario ha la facoltà, entro i 3 giorni solari successivi, di contattare telefonicamente l'ufficio di recapito per concordare un secondo tentativo di recapito ovvero per comunicare che provvederà, dal giorno successivo a partire dalle ore 10.30, al ritiro dell'invio presso il suddetto ufficio postale. Il secondo tentativo di recapito sarà effettuato il primo giorno lavorativo successivo a quello della richiesta telefonica (dal lunedì al sabato). Trascorsi i 3 giorni, senza alcuna comunicazione da parte del destinatario, l'invio è trasmesso in giacenza presso l'ufficio postale di giacenza dove viene custodito per 15 giorni solari. Per il periodo di giacenza non è dovuto alcun corrispettivo. Quanto previsto per la gestione del secondo tentativo di consegna non si applica nel caso di invii spediti a destinatario che abbia attivo un accordo di consegna personalizzata o a casella postale [...].

Art. 9 RESTITUZIONE AL MITTENTE: Nel caso di impossibilità di recapito o di rifiuto da parte del destinatario o di compiuta giacenza, gli invii sono restituiti al mittente il giorno stesso in cui si è verificato l'evento di "non consegnabilità". Qualora sia impossibile la restituzione al mittente, gli invii, esaurito il periodo di giacenza di 30 giorni solari, vengono distrutti.

Art. 10 TEMPI DI RECAPITO: Il recapito viene effettuato nei giorni lavorativi dal lunedì al sabato. Poste si impegna a recapitare gli invii entro il giorno lavorativo successivo a quello di accettazione, a condizione che le spedizioni vengano accettate presso gli uffici postali abilitati, entro gli orari limite ivi indicati. Per le consegne effettuate oltre gli orari limite, il termine di recapito decorre dal giorno lavorativo successivo a quello di accettazione. I tempi di recapito si riferiscono esclusivamente a invii: a) gli uffici postali abilitati, entro gli orari limite ivi indicati; b) che rispettino i requisiti stabiliti da Poste per contenuto, pesi e formati, modalità di accettazione, orari limite, obblighi del Cliente e quanto altro previsto nelle presenti condizioni generali. I tempi di recapito previsti tra zone in cui il Servizio è attivo; b) che rispettino i requisiti stabiliti da Poste per contenuto, pesi e formati, modalità di accettazione, orari limite, obblighi del Cliente e quanto altro previsto nelle presenti condizioni generali. I tempi di recapito previsti non trovano, altresì, applicazione nel caso di invii spediti a destinatario che abbia attivo un accordo di consegna personalizzata. I tempi di restituzione della Prova di Consegna sono gli stessi previsti per il recapito e decorrono dal giorno successivo alla consegna dell'invio.

Art. 11 RECLAMI E RISTORI: Il Mittente o persona delegata dal Mittente può presentare reclamo: presso un qualsiasi ufficio postale; inviandolo alla Casella Postale 160 - 00144 Roma; contattando il Contact Center di Poste al numero telefonico 803.160 o compilando il Form on-line sul sito www.poste.it. Il reclamo può essere presentato dal 3° giorno lavorativo successivo alla data di accettazione della spedizione e non oltre i 3 mesi successivi e deve riportare i dati relativi alla spedizione. Fatte salve le fattispecie di dolo e colpa grave, il ristoro, con esclusione espressa di ulteriori somme a titolo di risarcimento del danno, spetta nei seguenti casi: a. ritardo nel primo tentativo di recapito compreso tra il 3° ed il 15° giorno lavorativo successivo alla spedizione; L'importo è pari al costo sostenuto per la spedizione al netto dell'IVA e di eventuali servizi accessori; b. ritardo nel primo tentativo di recapito eccedente il 15° giorno lavorativo successivo alla spedizione, mancato recapito, ovvero manomissione, danneggiamento parziale o totale risultante da verbale redatto in contraddittorio tra il destinatario e l'incaricato di Poste all'atto della consegna dell'invio. L'importo è di 100,00 euro; c. mancata rimessa del contrassegno di un invio consegnato. Al mittente sarà rimborsato esclusivamente l'importo incassato. L'importo è versato da Poste entro 40 giorni dalla comunicazione dell'esito della relativa richiesta, mediante assegno postale riscuotibile presso ogni Ufficio Postale o accreditato su Conto Corrente Bancoposta. Nessun importo è dovuto da Poste se il cliente non si è attenuto a quanto stabilito in tema di contenuto, pesi e formati, modalità di accettazione e orari limite, e quanto altro previsto dalle presenti condizioni generali. Nessun importo è dovuto da Poste per disservizi riguardanti la Prova di Consegna, ferma restando la facoltà del mittente di richiedere un duplicato. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche nel caso di "Raccomandata 1 in Contrassegno". Poste risponde dell'ammontare del contrassegno solo dopo la consegna dell'invio. Poste non risponde dell'ammontare del contrassegno in caso di smarrimento, danneggiamento, manomissione, sottrazione o distruzione dell'invio prima della consegna dell'invio al destinatario.

Art. 12 OBBLIGHI DEL CLIENTE: Con la sottoscrizione del modulo di accettazione, il Cliente accetta le presenti condizioni generali e si impegna a: a) non utilizzare il Servizio per contravvenire in modo diretto o indiretto alle leggi vigenti; b) rispettare le specifiche di formato e dimensioni definite da Poste e compilare correttamente la modulistica relativa al servizio prescelto; c) assumere ogni più ampia responsabilità sui contenuti degli invii e con espresso esonero di Poste da ogni responsabilità ed onere di accertamento e/o controllo al riguardo; d) manlevare e tenere indenne Poste da ogni perdita, danno, responsabilità, costi, oneri e spese, ivi comprese le eventuali spese legali, che dovessero essere subite o sostanziate quale conseguenza del mancato rispetto delle normative vigenti o di qualsiasi inadempimento, da parte del Cliente medesimo, agli obblighi ed alle garanzie previste e comunque connesse al Servizio; e) manlevare e tenere indenne Poste da qualsiasi richiesta risarcitoria anche giudiziale dovesse provenire dal destinatario in misura superiore a quanto previsto in materia di ristoro dall'articolo 11.

Art. 13 RESPONSABILITÀ DI POSTE: Poste è responsabile degli invii presentati dal Cliente dal momento della presa in consegna e risponderà unicamente nei casi e nei limiti di cui al precedente art. 11, per danni che saranno conseguenza diretta ed immediata della propria condotta. Poste non è responsabile nei casi di mancato espletamento del Servizio, ritardo, perdita, danneggiamento totale o parziale, manomissione degli invii con contenuto non ammesso e per ogni altro fatto imputabile al mittente. Nel caso in cui l'esecuzione del Servizio fosse ritardata, impedita od ostacolata per caso fortuito, oppure per causa di forza maggiore, ovvero per qualsiasi altro evento/causa, nessuna esclusa, non direttamente imputabile a Poste, l'esecuzione medesima si intende sospesa per un periodo equivalente alla durata della causa esimente. Per "forza maggiore" si intende qualsiasi circostanza al di fuori del ragionevole controllo di Poste e, pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, si riferisce a: atti di pubbliche autorità, guerre, rivoluzioni, insurrezioni o disordini civili, serrat, scioperi o altre vertenze sindacali, blocchi od embarghi, interruzioni nella fornitura di energia elettrica, inondazioni, disastri naturali, epidemie. Per l'erogazione del servizio di messaggi sulla consegna di cui all'art. 5, Poste si avvale di tecnologie e canali di trasmissione messi a disposizione da compagnie di telecomunicazioni. Pertanto, pur adoperandosi affinché detti soggetti svolgano correttamente le attività di propria competenza, Poste non assume alcuna responsabilità in ordine alla corretta ricezione degli avvisi.

Art. 14 MODIFICHE: Poste si riserva la facoltà di modificare le presenti condizioni generali. Le modifiche saranno portate a conoscenza della clientela mediante pubblicazione sul sito www.poste.it ovvero presso i punti di accettazione.

Art. 15 FORO COMPETENTE: Per le controversie relative all'interpretazione delle presenti Condizioni, nonché all'esecuzione del Servizio, qualora il Cliente sia qualificabile quale consumatore, persona fisica che agisca per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, è competente il giudice del luogo di residenza o domicilio del Cliente, se ubicati nel territorio dello Stato; in tutti gli altri casi, è competente in via esclusiva il foro di Roma.

Istanza accesso agli atti CTU - Ing. Fabio Angilica

Da f.angilica <f.angilica@pec.it>

A ufficiotecnico.santamariadelcedro <ufficiotecnico.santamariadelcedro@asmepec.it>

Data venerdì 13 dicembre 2024 - 12:56

Si prega di prendere visione dell'allegata istanza.

Distinti saluti

Dott. Ing. Fabio Angilica



A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica".

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. FABIO ANGILICA

Ingegnere Civile e CTU del Tribunale di Paola

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 Cetraro (CS)

C.F. NGLFBA76R27A773M - P.IVA 02689630784

Cell. 340.1826744 - e.mail: f.angilica@libero.it - pec: f.angilica@pec.it

Attenzione!

Questo documento è indirizzato esclusivamente al destinatario sopra indicato.

Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono soggette a riservatezza secondo i termini del D.Lgs. 196/2003 in materia di "privacy" e ne è proibita l'utilizzazione da parte di altri soggetti. Se avesse ricevuto per errore questo messaggio, La preghiamo cortesemente di contattare il mittente al più presto e di cancellare il messaggio immediatamente. Grazie.

6_Richiesta documentazione tecnica UTC.pdf

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)

Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675

e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

*Ufficio Tecnico Urbanistico
Comune di Santa Maria del Cedro (CS)*

ufficiotecnico.santamariadelcedro@asmepec.it

Oggetto: Tribunale di Paola - Pr. Es. Imm. n. 49/2024 - Credeco srl vs Manco G.

Istanza accesso agli atti ed estrazione documentazione tecnica del CTU.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, CTU nella Procedura in oggetto giusta nomina allegata alla presente, fa istanza di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre eventualmente copia di interesse relativa ai seguenti immobili:

- A. Deposito, di cui al fg. **4 p.lle 466 Sub. 1** del NCEU, sito in Contrada La Bruca Piano T del Comune di Santa Maria del Cedro, catastalmente intestato a Manco Giovanni nato a Belvedere M.mo (CS) il 11.12.1969 per l'intera proprietà;
- B. Appartamento di cui al fg. **4 p.lle 466 Sub. 2** del NCEU, sito in Contrada La Bruca Piano T del Comune di Santa Maria del Cedro, catastalmente intestato a Manco Giovanni nato a Belvedere M.mo (CS) il 11.12.1969 per l'intera proprietà;

relativamente nello specifico a tutti i titoli abilitativi edilizi rilasciati, anche in sanatoria, comprese autorizzazioni e certificazioni, ordinanze sindacali, domande di condono, elaborati di progetto e quanto altro agli immobili in questione riferito.

Al fine di agevolare la ricerca della documentazione da parte dell'UTC, si precisa che i precedenti proprietari dell'immobile erano i sigg.ri Manco Salvatore nato a Santa Maria Del Cedro il 01.04.1934 e Forte Maria Giuseppa nata a Grisolia il 18.07.1944.

Cetraro 13.12.2024



IL CTU

(Dott. Ing. Fabio Angilica)

Istanza accesso agli atti CTU - Ing. Fabio Angilica

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A f.angilica@pec.it <f.angilica@pec.it>

Data venerdì 13 dicembre 2024 - 12:57

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/12/2024 alle ore 12:57:50 (+0100) il messaggio "Istanza accesso agli atti CTU - Ing. Fabio Angilica" proveniente da "f.angilica@pec.it" ed indirizzato a "ufficiotecnico.santamariadelcedro@asmepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241213125604.235683.48.2.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s



S. MARIA DEL CEDRO

PROVINCIA DI COSENZA



PRATICA EDILIZIA N. 27

ANNO 1981

Prot. n. 564

li 27.5.1981

CONCESSIONE

(1) EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata dal Sig. Manco Salvatore, nato a S. Maria del cedro il 1.4.1934,

residente in S. Maria del cedro via Località (Variante SS 18) n. in data 25.8.1980 protocollo n. 2070 con gli elaborati di progetti allegati per la esecuzione di una costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione.

piani 2+MANS. vani 24 utili 17 accessori 7
destinazione Abitazione.

ubicato in S. Maria del cedro via Località "Bruca" sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 4 265-402-465-494 di mq. 2000

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di Proprietario.

come risulta dalla documentazione esibita dal richiedente.

Viste le altre caratteristiche del progetto :

- Superficie utile mq. 2000
- Altezza massima ml. 8,50
- Volume mc. 17,83
- Arretramento dal ciglio stradale ml. 10,00
- Arretramento dai confini interni di proprietà ml. 5,00

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione : urbanistica o edilizia.

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 28.8.980 Verb. N° 11

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie
27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benessere in data (1) 11 Luglio 1980 n. 13334 del

Genio Civile di Cosenza .

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione $\frac{\text{ricade}}{\text{non ricade}}$ nel caso di concessione gratuita;

Vista la $\frac{\text{convenzione}}{\text{atto unilaterale d'obbligo}}$ registrat a il
n. vol. e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari
di il n. art.

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) Sono stati deter-
minati in L. 7.103.566 ^{da} versate presso la tesoreria Comunale sul CC 31/7761
vincolato ai sensi dell' art. N°2 della legge N° 10 del 28.I.987, come ris-
ta della legge N° ~~10~~ somma di L.7.103.566 rateizzata a norma della legge N°45
del 5.8.978.

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro
e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione % del contributo commisurato al costo di costru-
zione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire corrispondente al %
del costo di costruzione PER quanto riguarda la corresponsione del contributo
commisurato al costo di costruzione per art.N°6 , permane l'impegno .

CONCEDE

1) a al Sig. Manco Salvatore .

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i dirit-
ti dei terzi :

a) inizio lavori : entro UN ANNO

b) termine di ultimazione : entro TRE ANNI

c) versamento al Comune del contributo di L. 7.103.566 (3) come di seguito :

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zone sismiche (Legge 2 feb-
braio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Sono stati determinati in L., versate con ovvero sono stati assunti mediante esecuzione di-
retta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

L. 1.775.891 entro il **dopo sei mesi del rilascio della Conc.**
L. 1.775.891 entro il **dopo 12 mesi del rilascio della Conc.**
L. 1.775.891 entro il **dopo 18 mesi del rilascio della Conc.**
L. 1.775.891 entro il **dopo 24 mesi del rilascio della Conc.**
e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A.;
- b) al commissario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabbella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei

servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) È fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL SINDACO

RAG. ENZA P. RAGO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di S. Piero del C. dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. Renzo Salvatore

consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di proprio

A. Vassallo li 2/5/81

Il Messo Notificatore

[Signature]

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	SANTA MARIA DEL CEDRO 132
	PROVINCIA	CS 078
	N. PROTOCOLLO	4933ME S.P.A



Al Signor Sindaco del Comune di

S. MARIA DEL CEDRO



B	N. PROGRESSIVO	0083173912
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

COGNOME O DENOMINAZIONE		MANCO	
NOME		SALVATORE	
NUMERO DI CODICE FISCALE		MNC SVT 34D01 C 717L	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	S. MARIA DEL CEDRO	CS	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
		87020	
NATURA GIURIDICA		1	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
M	01/04/1934	2	2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
S. MARIA DEL CEDRO		CS	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
1	8	07	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	3	3.570.784	3.570.784		15941	3
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE	3	3.570.784	3.570.784		159,41	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data 06-09-1985

Firma del richiedente *Antonio Salvatore*

lire 3.188.200 di oblazione; interessi 12% di 3.188.200 = 382.584

TOTALE 3.570.784

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato



ORIGINALE PER IL COMUNE



Signor Sindaco del Comune di

S. MARIA DEL CEDRO

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
COMUNE	SANTA MARIA DEL CEDRO 132
PROVINCIA	CS 078
N. PROTOCOLLO	4933 del 6.10.88

B	N. PROGRESSIVO	00RB11139144
---	----------------	--------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE MANCO
NOME SALVATORE

NUMERO DI CODICE FISCALE MNC SVT 34 DOI CZIL

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE S. MARIA DEL CEDRO PROVINCIA (sigla) CS

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VARIANTE S.S. 18 C.A.P. 87940

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) M	giorno DATA DI NASCITA mese 01 anno 1934	STATO CIVILE 2	TITOLO DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA S. MARIA DEL CEDRO			PROVINCIA (sigla) CS

CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 QUALIFICA 8 ATTIVITÀ ECONOMICA 07

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione 3 <input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale 2 <input type="checkbox"/>	Altro (specificare) 4 <input type="checkbox"/>

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 sì 2 no

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA

- da privati 1
- da impresa di costruzioni 2
- da altra impresa 3
- da altri 4

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5

3 COSTRUITA IN PROPRIO 6

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO C.A.P.

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

- 1 no
- 2 sì con lottizzazione autorizzata e convenzionata
- 3 sì con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA — NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

Str. Vic. BRUCA MENESTALLA

C.A.P.

181420

COMUNE

S. MARIA DEL CEDRO

PROVINCIA (sigla)
CS

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

275 - 402 - 465 - 484

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
- subalterno

B - ZONA URBANISTICA

Alla data d'inizio dei lavori Alla data del 1° ottobre 1983

- Zona A 1
- Zona B 2
- Zona C 3
- Zona D 4
- Zona E 5
- Zona F 6
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico 7

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2

Se sì, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

- d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
 - Intero fabbricato 1
 - Porzione di fabbricato 2
- d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

- Periodo di ultimazione:
- Precedente all'1-9-1967 1
 - dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
 - dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3
- Anno di ultimazione: 19 812

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

- Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:
- 1 sì
 - 2 parzialmente
 - 3 no

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n.
- Piani entroterra n.
- Volume totale (vuoto per pieno) mc
- Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq
- Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

b - **Differenza della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.**

c - **Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

N. licenza o concessione 27

Data di rilascio giorno 27 mese 05 anno 1981

Superficie assentita mq 11

Volume assentito mc 1783

- da 0 a 200 mq

- da 201 a 400 mq

- da 401 a 600 mq

- da 601 a 1.000 mq

- da 1.001 a 1.500 mq

- da 1.501 a 2.000 mq

- da 2.001 a 4.000 mq

- da 4.001 a 10.000 mq

- oltre 10.000 mq

d - **Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzate

Proprietà e usufrutto

Locazione

Altro titolo

- residenza primaria n. 1

- residenza non primaria n.

- uso non abitativo n.

- uso abitativo n.

- uso non abitativo n.

- uso abitativo n. 2

- uso non abitativo n.

Abitazione/i non utilizzate n. 3

e - **Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - **Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

Dimensione e consistenza

- Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n.

- Piani entroterra n.

- Struttura portante prevalente:

- pietre o mattoni - prefabbricata

- cemento armato - mista e altra

Servizi ad uso diretto del fabbricato

- Allacciamento rete fognante

- Allacciamento rete elettrica

- Approvvigionamento idrico da acquedotto

- Impianto termico centralizzato

- Ascensore

Abitazioni comprese nel fabbricato n.

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 2

Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato

Con attrezzature fisse ad uso ricreativo

Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative

Senza attrezzature fisse

Spazi per parcheggi

B - **OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE**

a - **Natura e consistenza**

Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

- Interni alle abitazioni (Su) mq 25

- Esterni alle abitazioni (Snr) mq 11

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

1 2

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

b - **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione

indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq 270

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:

N. piani del fabbricato

N. abitazioni del fabbricato

c - **Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale A2

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso).

Lire/mq .000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

2) Superficie utile abitabile $2581 + 5530 =$

3) Superficie non residenziale mq x 0,6 =

mq

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3)

mq

mq

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

Lire/mq .000

6) Oblazione da versare

Lire

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione

mq

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4)

mq

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1)

Lire/mq

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9)

Lire/mq

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10)

Lire

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8)

Lire

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12)

Lire

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)

Lire

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14)

Lire

16) Somma versata in data: giorno 06 mese 09 anno 1986 - in unica soluzione

Lire

- 1ª rata

Lire

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

Lire

fino a 3 rate

fino a 8 rate

fino a 16 rate

Documentazione allegata

- Bollettino di versamento oblaone
- atto di notorietà

Data 06-09-86

Firma del richiedente

[Handwritten Signature]

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE

di un versamento

di L. 3.570.784

Lire Freelance' impiantistica

mla 784 =

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

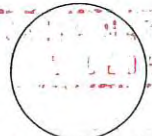
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da MANCO SALVATORE

residente in S. MARIA DEL CEDRO

Codice Fiscale MNC SVT 36 D01 C 717L

addi



Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Bollo a data N. del bollettario ch 9

data progress.

COMUNE DI S. MARIA DEL CEDRO
Provincia di Cosenza

VISTO: si rilascia assenso preliminare
concessione edilizia

Verbale N. 11 del 28/8/1980

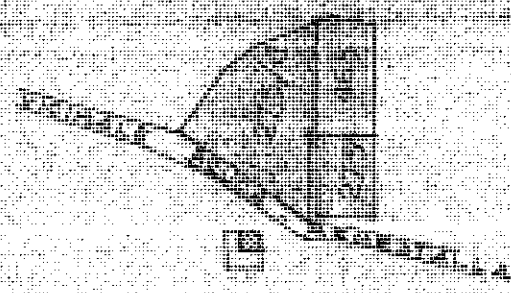
Il Presidente

I Componenti



[Handwritten signatures and scribbles]

INVERNAL 1953 - 1954
LIVRE DE TRAVAIL
N° 1000
1953

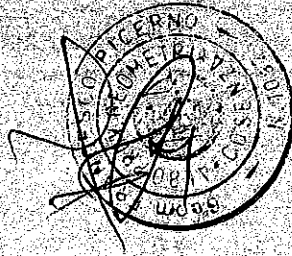


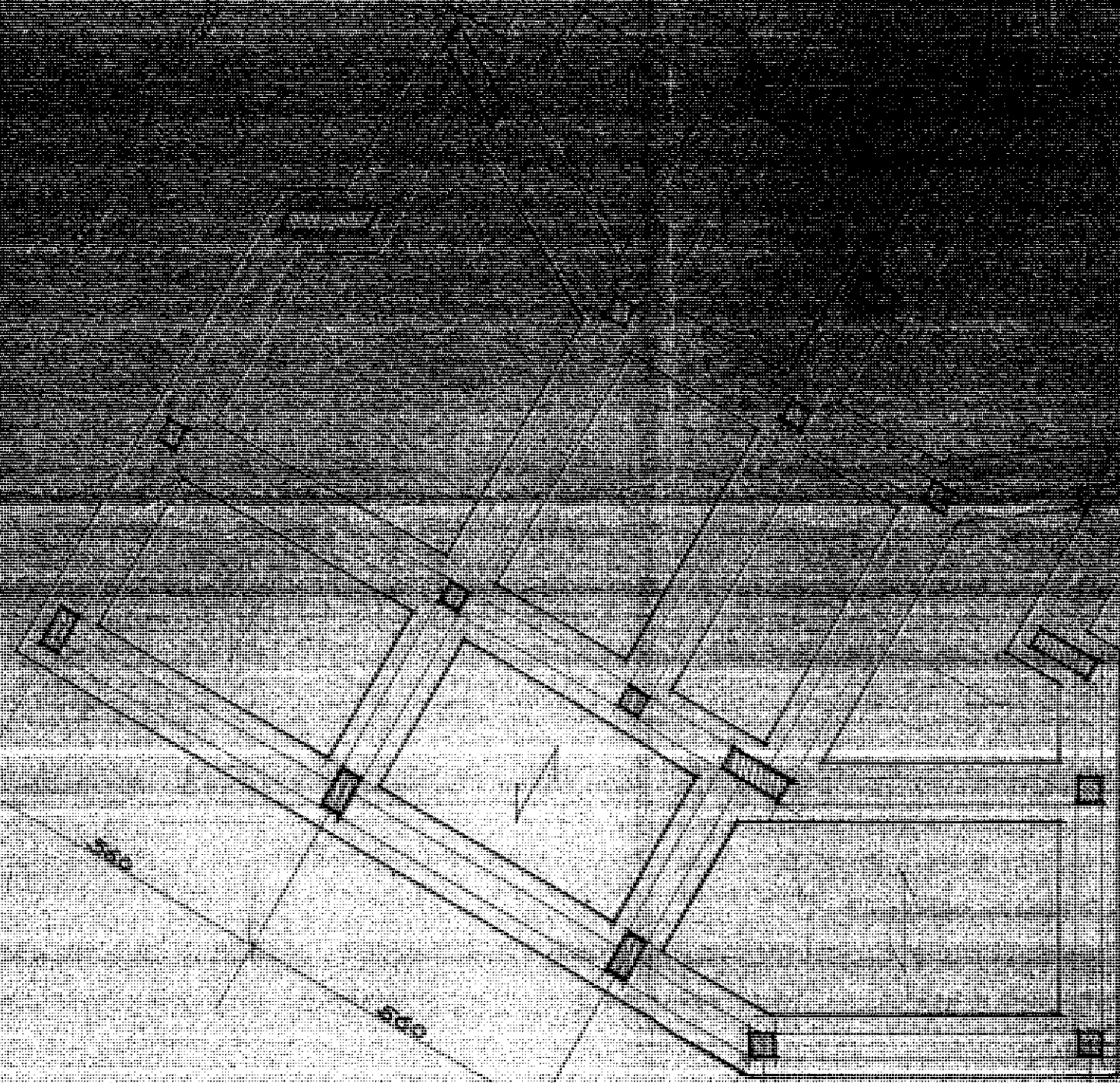
COROGRAFIA

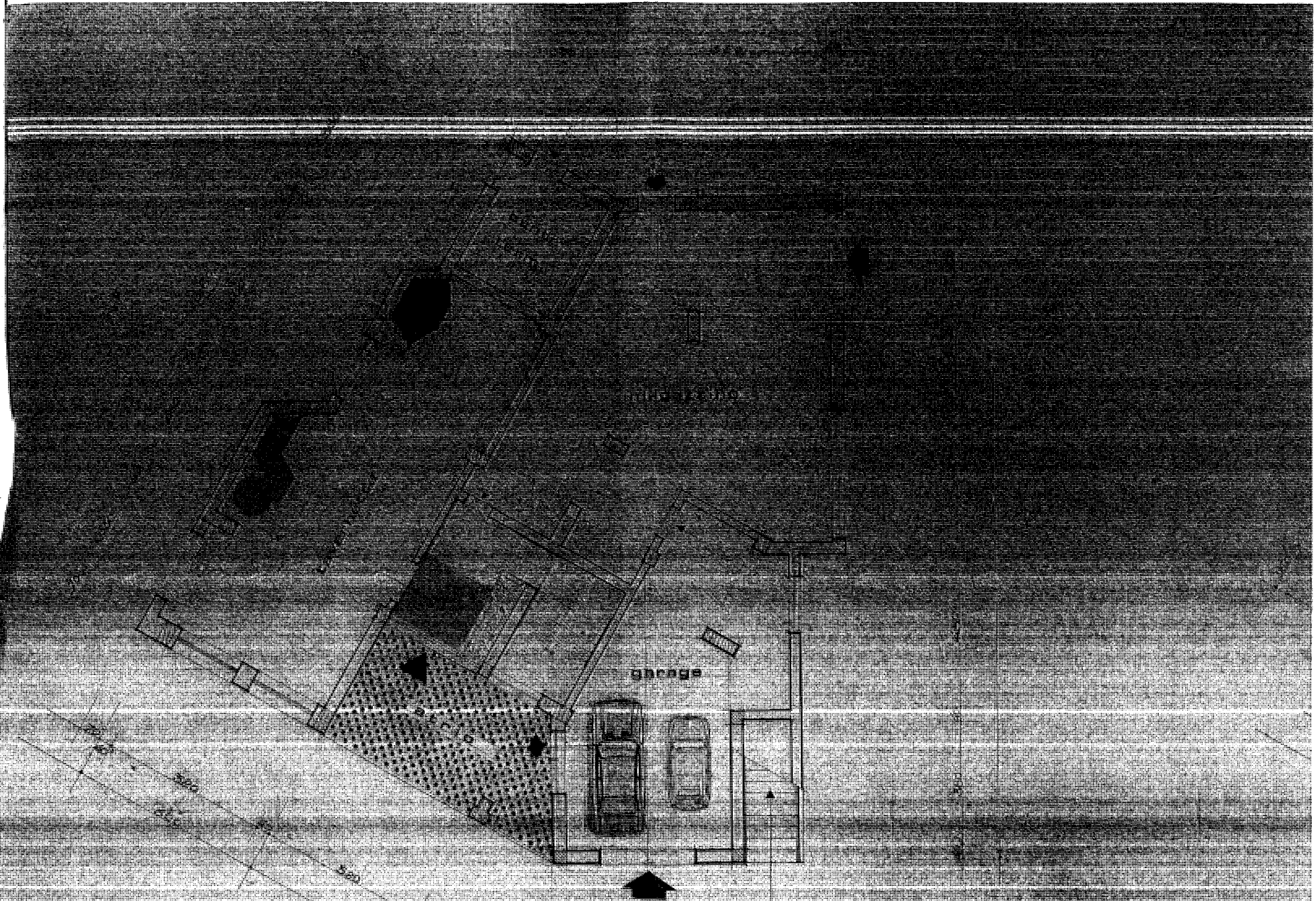
Grisolia Fg. 4 12000

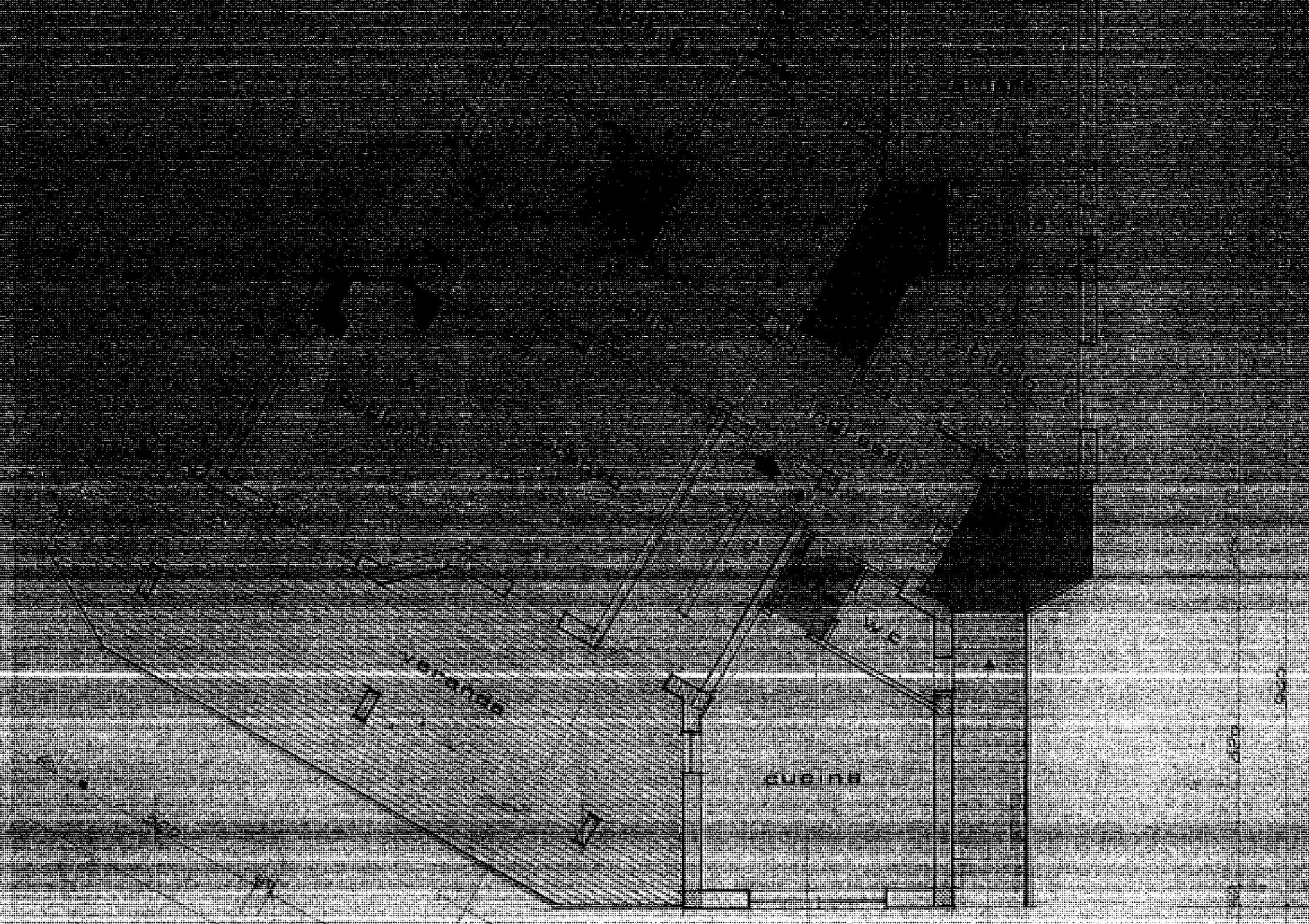


[Handwritten signature]



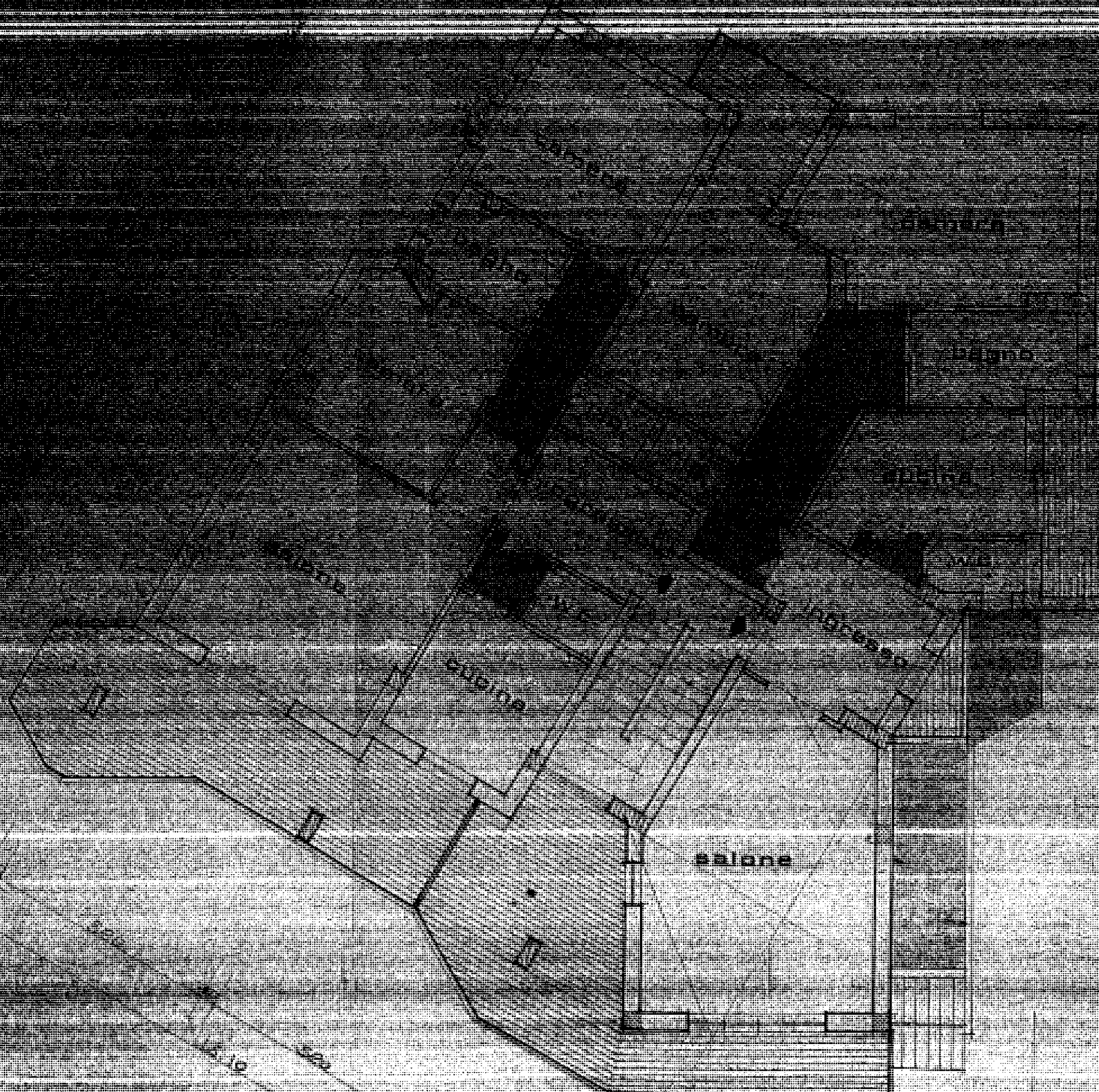






R1

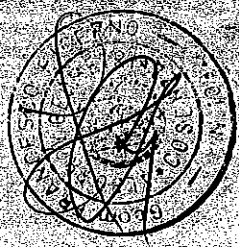
S1

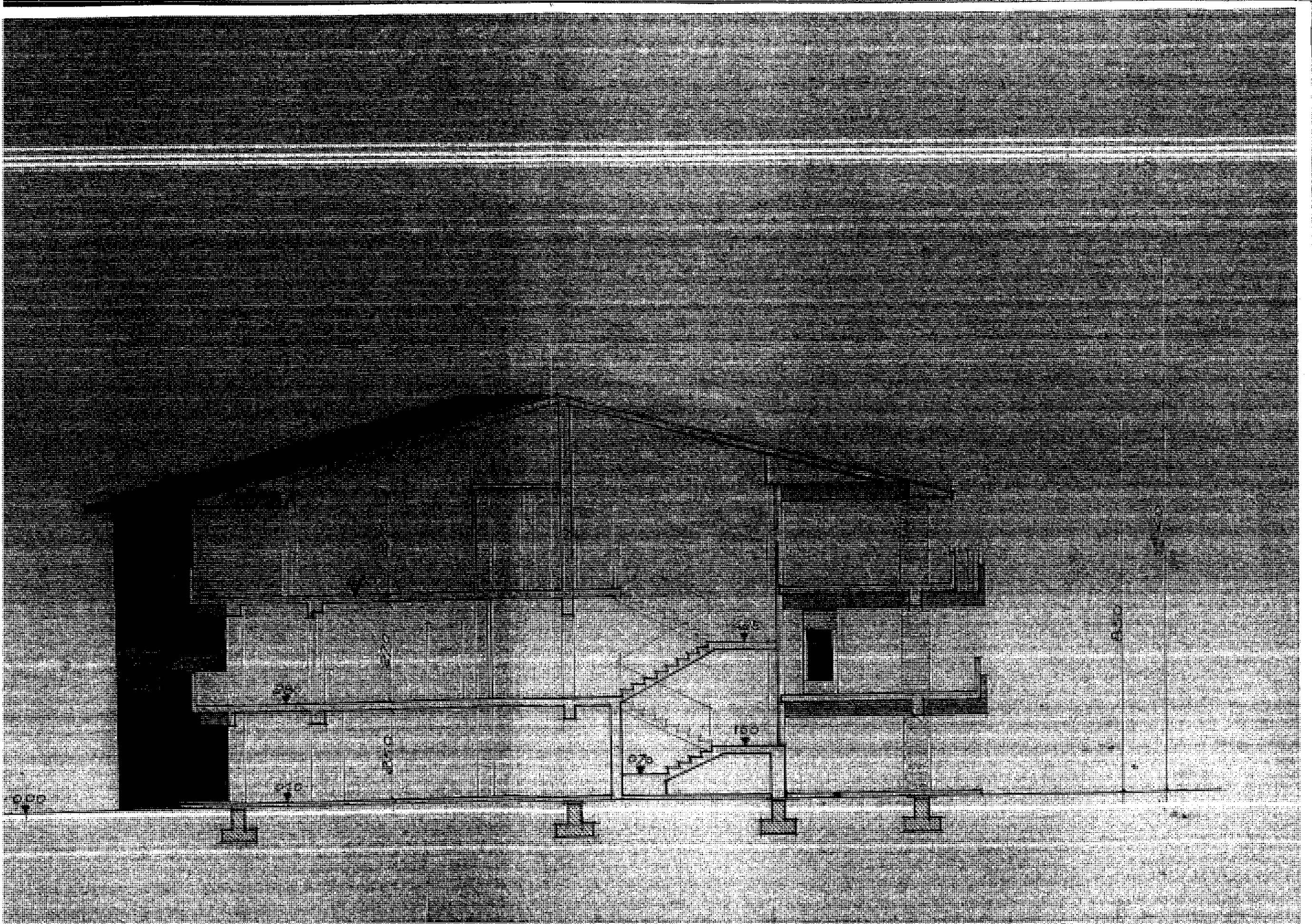


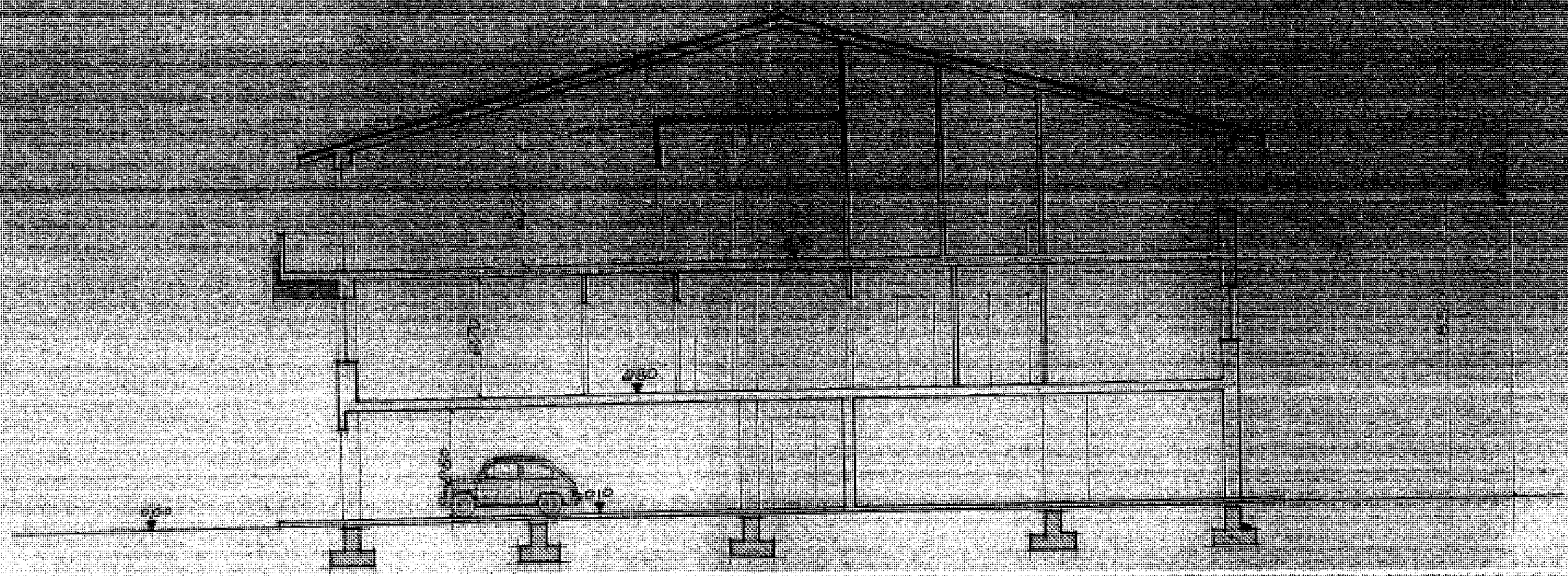
PIANO

4

Handwritten signature

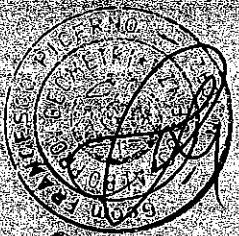


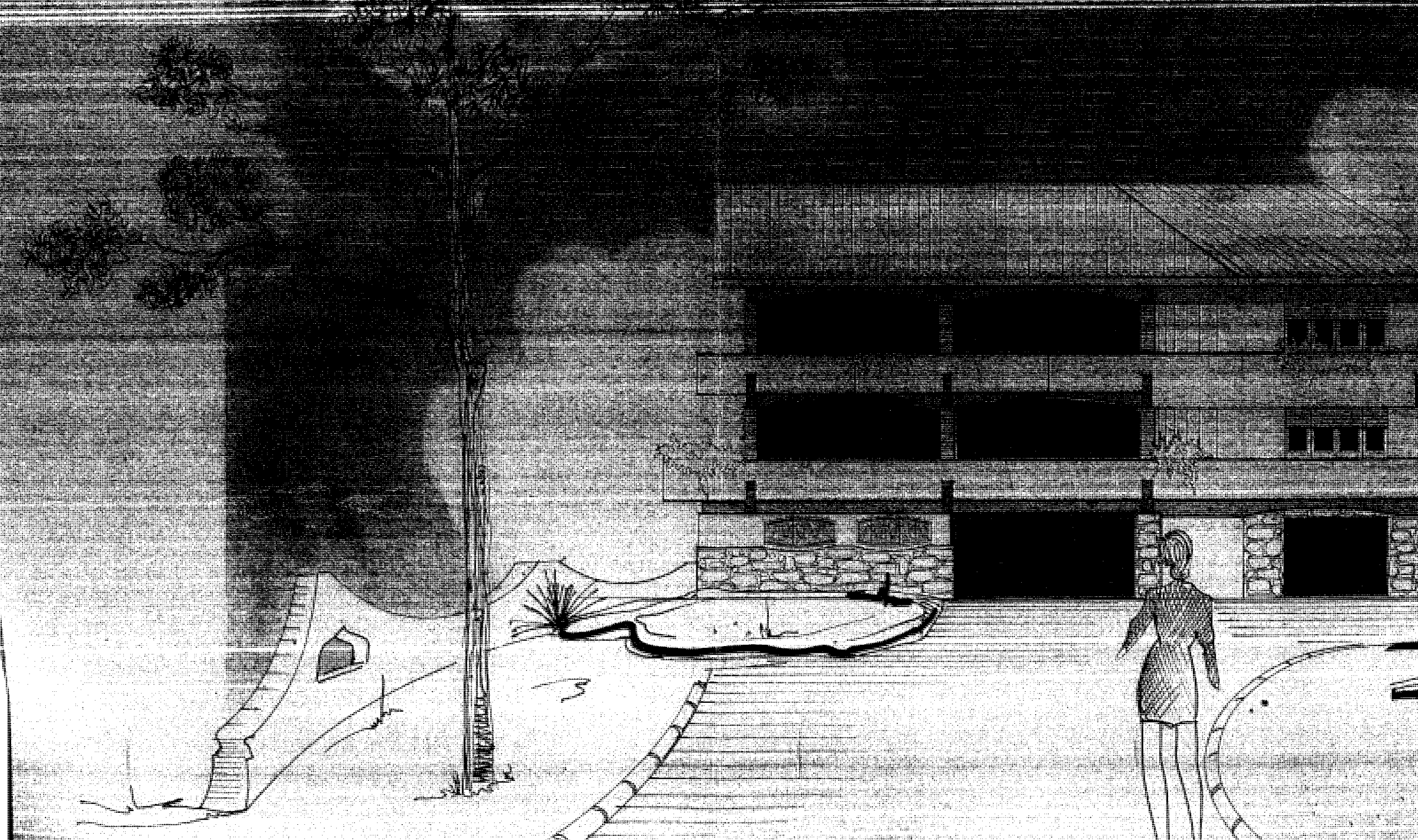




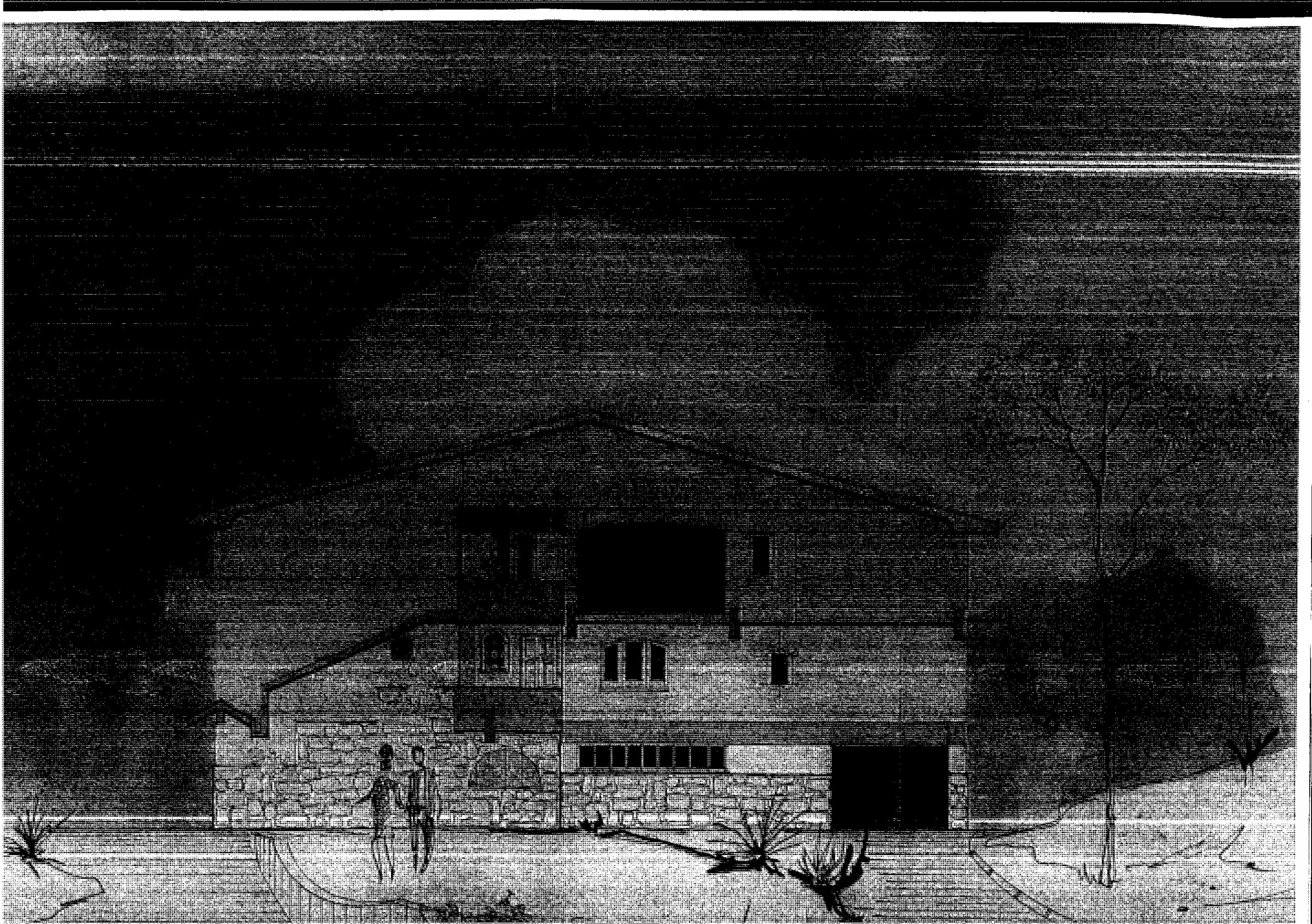
SS

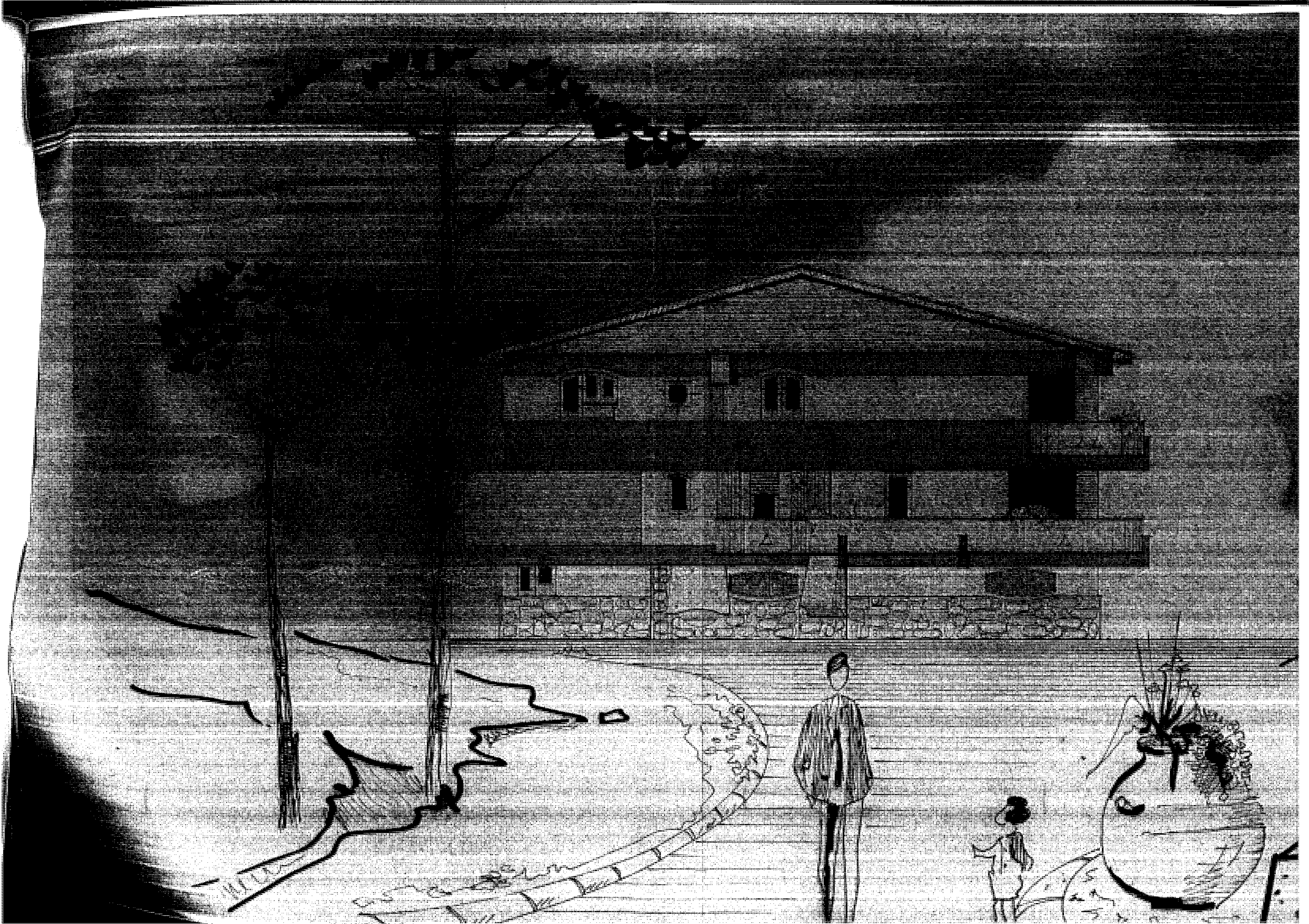
Handwritten signatures:
Rob
Loro
Ay





FRONTE EST





REPERTORIO N. 26.937

RACCOLTA N. 11.801

REGISTRATO A BELVEDERE

MARITTIMO IL 19-8-92

AL N. 1243

_____ DONAZIONE _____

TRASCritto IN COSENZA IL

18-8-92

_____ REPUBBLICA ITALIANA _____

AL N. 18402 R.G. ED

AL N. 15610 R.S.

Il dieci agosto millenovecentonovantadue in Praia a Mare, nel mio Studio al Viale della Libertà, n.5.= _____

_____ (10.08.92) _____

Innanzi a me Giovanni Lomonaco, Notaio in Praia a Mare,

iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola ed in presenza di:

PRESTA Vincenzo Biagio, ragioniere, nato in Santa Maria del

Cedro il 3 febbraio 1963 ed ivi residente, frazione

Marcellina, Via II Traversa Orsomarso, 9, e MAGURNO Domenico,

geometra, nato in Santa Maria del Cedro il 10 novembre 1958

ed ivi residente, Via Stazione, Vico I, 15, testimoni cogniti

ed idonei, SONO PRESENTI i signori: _____

- da una parte: MANCO Salvatore, commerciante, nato in Santa

Maria del Cedro (Cs) il primo aprile 1934 (MNC SVT 34D01

C717I), coniugato ed in regime di comunione legale, residente

a Santa Maria del Cedro, contrada La Bruca, Strada

Interpoderale; _____

- e dall'altra: MANCO Giovanni, ragioniere, nato in Belvedere

Marittimo (Cs) il giorno 11 dicembre 1969 (MNC GNN 69T11

A773P), celibe, residente a Santa Maria del Cedro, contrada

La Bruca, Strada Interpoderale. _____

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono

certo, CONVENGONO E STIPULANO quanto segue: _____

CONSENSO-OGGETTO-PROVENIENZA 1*)- Con ogni garanzia di legge MANCO Salvatore, a titolo di anticipata quota di legittima e col supero eventuale da ricadere sulla disponibile, con esonero da collazione e imputazione, DONA al figlio MANCO Giovanni, che accetta, LA PIENA PROPRIETA' dell'immobile qui di seguito descritto, facente parte del fabbricato di sua esclusiva proprietà, realizzato sul terreno catastalmente distinto con la particella 466 (già 275 sub d - e 402 sub c) del foglio 4, pervenutogli con atto di donazione per notar Vittorino Ordine da Paola del 4 giugno 1958, rep. n. 6347, registrato a Paola il 23 giugno 1958 al n. 362: _____

- in Santa Maria del Cedro, contrada La Bruca, intero piano terra costituito da un locale magazzino e da un appartamento di cinque vani ed accessori, confinante con vano scala, corte comune da più lati. _____

CATASTO 2*)- Quanto forma oggetto di questa donazione è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria del Cedro alla partita n. 1281, in ditta per errore al donante ed alla moglie Forte Maria Giuseppa, foglio 4, particella 466 sub 1), contrada La Bruca, piano T, interno 1 (il locale magazzino) e foglio 4, particella 466 sub 2), contrada La Bruca, piano T, scala U, interno 2 (l'appartamento). _____

Data l'urgenza della stipula il certificato catastale avrà data successiva a quella di quest'atto. _____

MODALITA' DELLA DONAZIONE 3*)- Quanto donato si trasferisce a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte donataria, con ogni diritto accessorio, anche condominiale, accessione, pertinenza, dipendenza, con le servitù attive e passive inerenti, con il possesso ed i conseguenti effetti utili ed onerosi decorrenti dalla data odierna e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni come per legge, tra cui rientra il lastrico solare del fabbricato identificato catastalmente con la p.lla 466 sub 5 del foglio 4. _____

Il donante previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 26 della legge 4.1.1968, n.15, dichiara: _____

- anche ai sensi della legge 47/85 che l'immobile donato è stato edificato in parziale difformità della concessione edilizia n. 564 di protocollo, rilasciata dal Comune di Santa Maria del Cedro il 27 maggio 1981, ma per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune predetto in data 6 settembre 1986, prot. n. 4933; _____
- ed anche ai sensi della legge 26.6.1990, n.165, che il reddito dell'immobile in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale ad oggi il termine di presentazione è scaduto. _____

Copia conforme della domanda di condono predetta, rilasciata dal Segretario Comunale di Santa Maria del Cedro il giorno

8/8/92 viene allegata al presente atto sotto la lettera A),
omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai
comparenti. _____

L'intera oblazione è stata versata presso l'Ufficio Postale
di Santa Maria del Cedro il 6 settembre 1986, con bollettino
n. 476 di £. 3.570.784. _____

GARANZIE 4*)- Il donante garantisce di essere unico titolare
di quanto donato e che lo stesso è libero da qualsiasi peso o
diritto di terzi in genere e specialmente da trascrizioni
pregiudizievoli, ipoteche e privilegi anche fiscali. _____

DICHIARAZIONI FISCALI 5*)- Agli effetti fiscali le parti
dichiarano: _____

- che il donante è padre del donatario; _____

- che il valore della presente donazione è di lire
ottantamiloni (£.80.000.000); _____

- e che il donante non ha prima d'ora fatto altre donazioni o
vendite in favore del donatario. _____

6*)- La parte donataria mi consegna la dichiarazione
invin. - _____

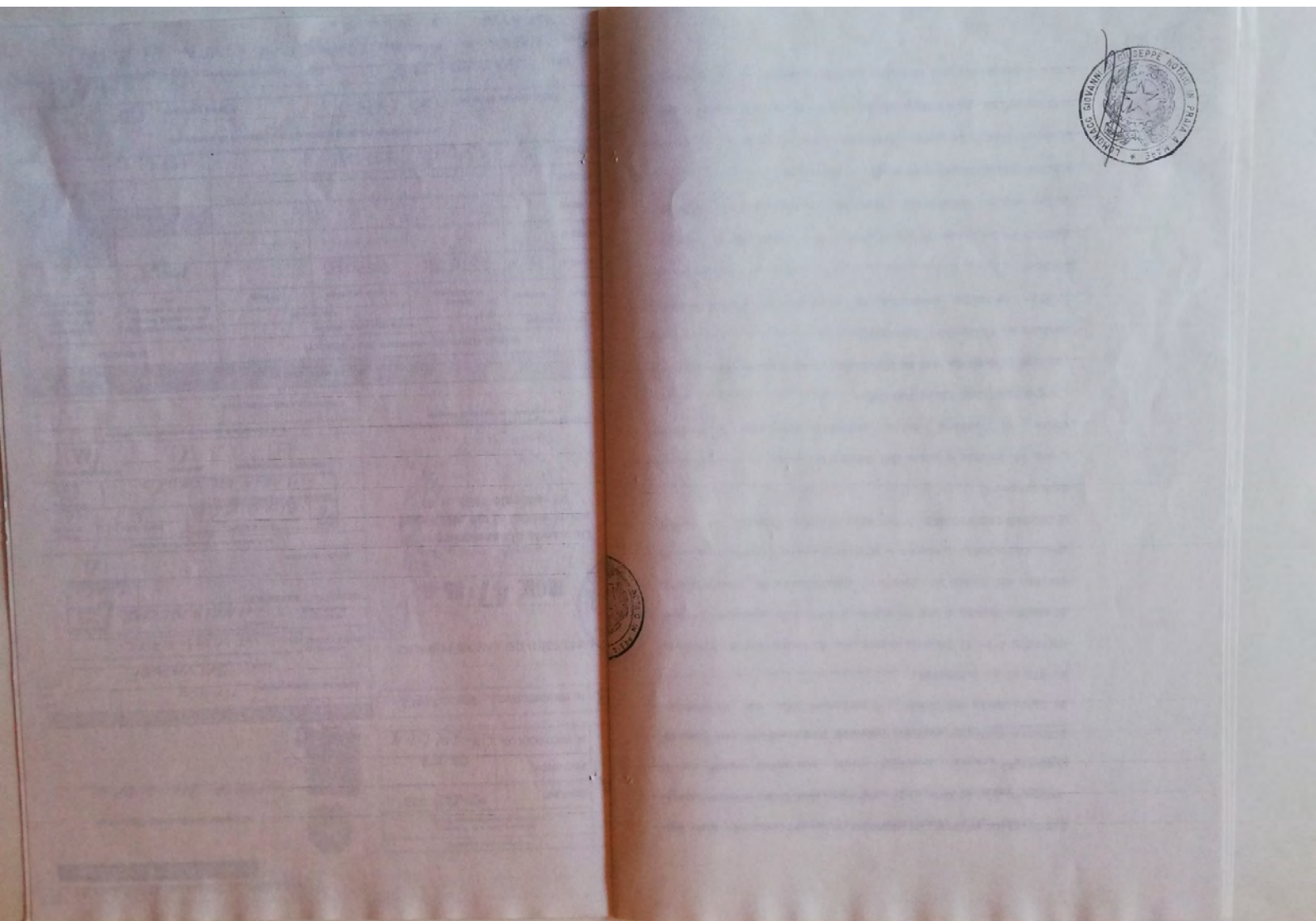
SPESE 7*)- Le spese di quest'atto e dell'invin sono a carico
della parte donataria, che ha esonerato me notaio
dall'eseguire visure ipotecarie e catastali. _____

Di quest'atto, in parte dattiloscritto da persona di mia
fiducia ed in parte completato a mano da me Notaio su due
fogli intercalati per facciate quattro e parte della quinta,

ho dato lettura, presenti i testimoni, alle parti che
l'approvano e con i testimoni e me notaio lo sottoscrivono. =

F.to: Manco Salvatore, Manco Giovanni, Presta Vincenzo
Biagio, Magurno Domenico, Giovanni Lomonaco L.S. _____





NOTIZIO DI FACOLTA' 11801-157A1-
ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE
 Denominazione e N. Distintivo
 (secondo la classificazione ISTAT)

A COMUNE SANTA MARIA DEL CEDRO 132
 PROVINCIA CS 078
 N. PROTOCOLLO 493344 C.P.A.

B N. PROGRESSIVO 0083173912

Al Signor Sindaco del Comune di
S. MARIA DEL CEDRO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R
Domanda di sanatoria per gli
abusî edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
 consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE MANCO
 NOME SALVATORE
 NUMERO DI CODICE FISCALE MNC SVT 34001 C 717 L

RISIDENZA ANAGRAFICA COMUNE S. MARIA DEL CEDRO PROVINCIA CS
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO C.A.P. 87020

NATURA GIURIDICA **1**

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) M	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno) 01/10/11/73	STATO CIVILE 2	TITOLO DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA S. MARIA DEL CEDRO		PROVINCIA (sigla) CS	
CONDIZIONE PROFESSIONALE 1	QUALIFICA 8	ATTIVITÀ ECONOMICA 0A	

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
 ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati	Tipo	Numero	Ammontare delle obblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria (mq)	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Dovute in complesso	Già versate (in unica soluzione / 1ª Rata)		
47/85-A		3	3570784	3570784	15941	3
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		3	3570784	3570784	15941	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data 06-09-1985 Firma del richiedente Manco Salvatore

Area 3'88'200 di obblazione; interessi 12% di 3'188'200 = 382'584
 TOTALE 4'270'784

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE

di n. 3570/84
L. Manfredi Compensazione
n. 786
sul C/C N. 255000

Inviato a

AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da MANFREDI SALVATORE
residente in S. MARIA DEL CEDRO
Codice Fiscale MNC SVT 34 01 2711
addi

Spazio per timbro postale
Spazio per firma dell'ufficiale postale
Spazio per data e numero del bollettino di 9



COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO
(PROVINCIA DI COSENZA)

E' copia conforme all'originale.
Santa Maria del Cedro, il 18 AGO 1992

[Firma]
Sindaco
Comune di Santa Maria del Cedro (CS)

Copia conforme all'originale, firmato a norma,
spiega, rilasciata a richiesta del Signor Manfredi
domiciliato come sopra

In carta semplice per solo uso esente da bolli.

data a Marsi, il 12 SET 1992

[Firma]
Sindaco





COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO
PROVINCIA DI COSENZA

Servizi demografici

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2007 Numero 12 Parte II Serie A

certifica che

il ventidue dicembre duemilasette
alle ore 00 e minuti 00
nel Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (CS)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
MANCO GIOVANNI nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11-12-1969 Atto n. 461 p.l s.A anno 1969 Residente a	PRESTA ANTONELLA nata a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 03-02-1977 Atto n. 45 p.l s.A anno 1977 Residente a

ANNOTAZIONI

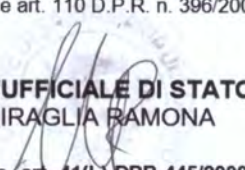
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

SANTA MARIA DEL CEDRO (CS), 19-12-2024

Ora 11:34


L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
MIRAGLIA RAMONA

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO
PROVINCIA DI COSENZA

Servizi demografici

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2007 Numero 12 Parte II Serie A

certifica che

il ventidue dicembre duemilasette
alle ore 12 e minuti 00
nel Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (CS)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
MANCO GIOVANNI nato a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 11-12-1969 Atto n. 461 p.I s.A anno 1969 Residente a	PRESTA ANTONELLA nata a BELVEDERE MARITTIMO (CS) il 03-02-1977 Atto n. 45 p.I s.A anno 1977 Residente a

ANNOTAZIONI

SEPARAZIONE DEI BENI: GLI SPOSI AI SENSI DELL'ART.162, SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, DICHIARANO DI AVER SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE NEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

SANTA MARIA DEL CEDRO (CS), 20-06-2024

Ora 11:04

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Caruso Tommaso

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno



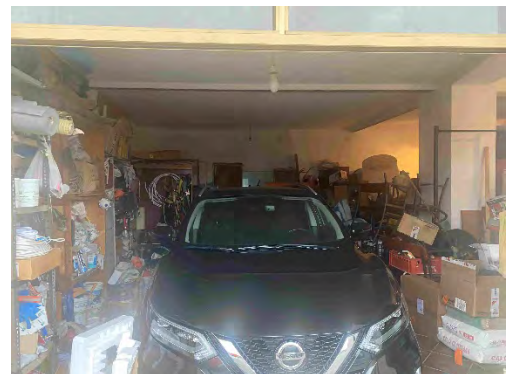
Esterno – Magazzino Sub. 1



Esterno – Magazzino Sub. 1



Esterno – Magazzino Sub. 1

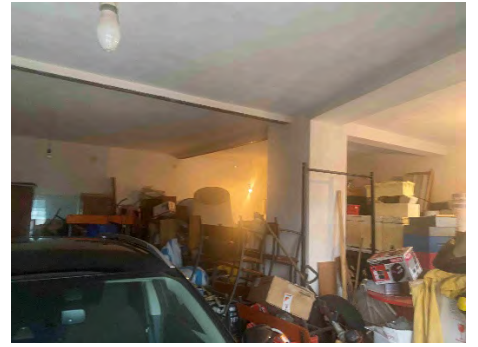


Interno – Magazzino Sub. 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



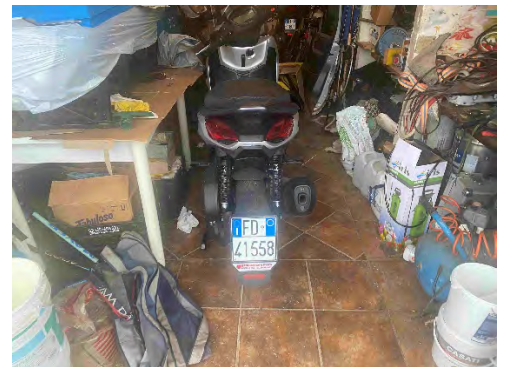
Interno – Magazzino Sub. 1



Interno – Magazzino Sub. 1



Interno – Magazzino Sub. 1



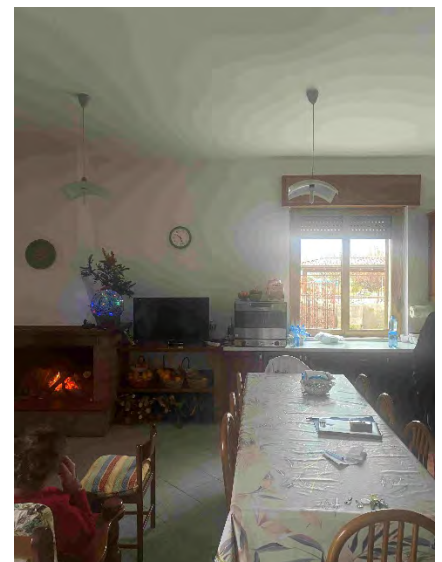
Interno – Magazzino Sub. 1



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



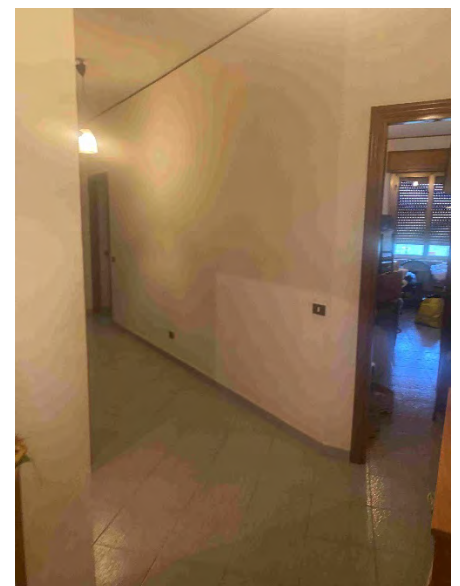
Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



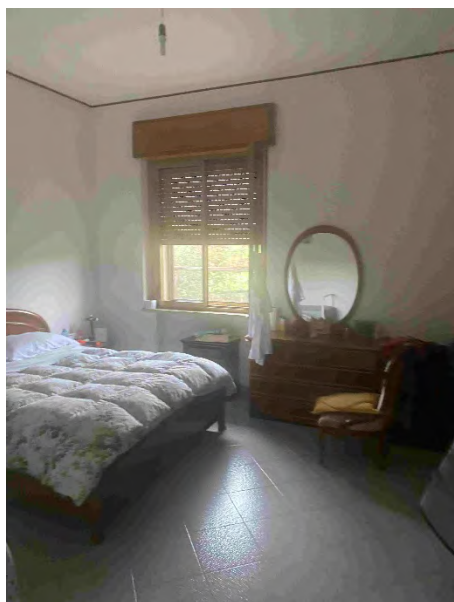
Interno – Appartamento Sub. 2



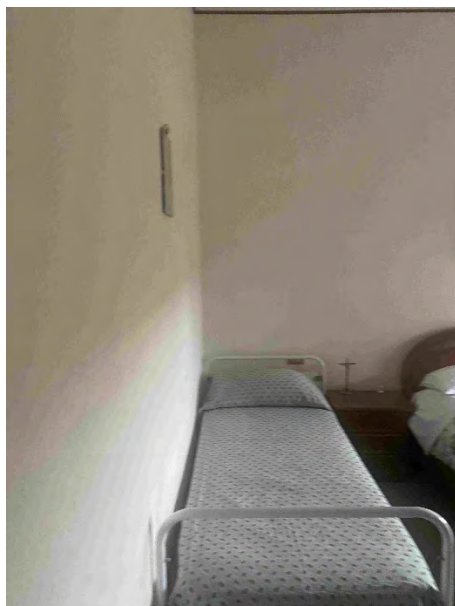
Interno – Appartamento Sub. 2



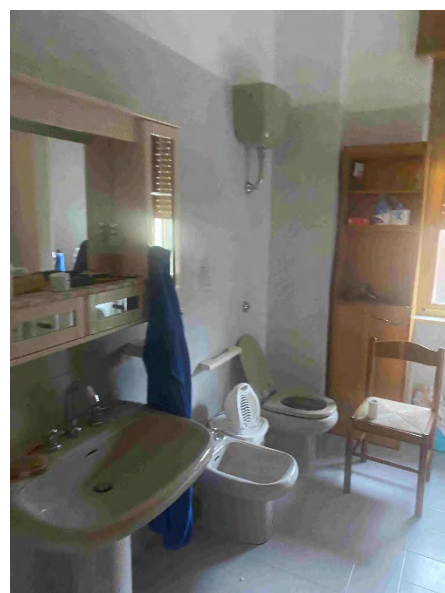
Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



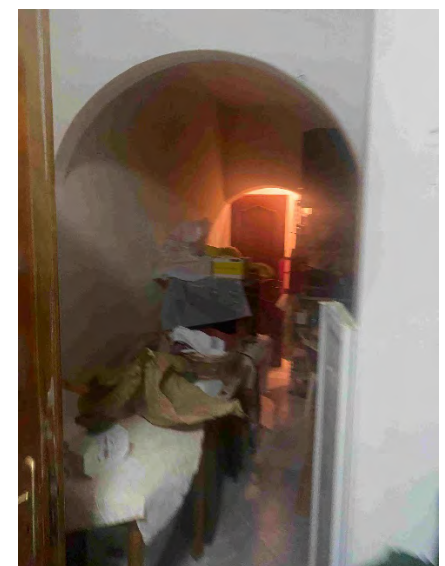
Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2



Interno – Appartamento Sub. 2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI (C)

Si (1)

1	Grado di urbanizzazione del territorio ubicazione fisico-geografica ubicazione nel tessuto urbanistico	Ricercata		0,5	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	0
		Normale	1	0		0
		Degradata		-0,3		0
2	Servizi pubblici	Vicini (< 300m)		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,3		0
3	Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5		0
		Lontani (> 300m < 3.000m)		0		0
		Assenti (> 3.000m)	1	-0,5		-0,5
4	Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,1		0
5	Verde pubblico	Vicini (< 300m)		0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,1		0
6	Dotazione di parcheggi	Normale	1	0	Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici	0
		Scarsa		-0,1	normalmente liberi (non a pagamento).	0
Coefficiente (C)						-0,5

CARATTERISTICHE INRINSECHE POSIZIONALI (D)

7	Prospicenza	Di pregio		0,2		0
		Normale	1	0		0
		Degradata		-0,5		0
8	Piani fuori terra	1		1		0
		2		0,5		0
		oltre 2 (fattore x piano)	1	-0,1	il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	-0,4
9	Piano (in caso di appart.condom.)	Terra	1	-0,1		-0,1
		Terra con giardino		0,1		0
		Mezzanino		0		0
		Ultimo		0,2		0
		Attico		0,5		0
10	N. piani interni	1		1		0
		2		0		0
		3	1	-0,5		-0,5
		più di 3 (fattore per piano)		-0,3		0
11	Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline ecc.	0
		Normale	1	0		0
		Scadente		-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	0
12	Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud/ovest, zona notte a nord/est, servizi a nord, terrazze a nord/est.	0
		Normale	1	0		0
		Scadente		-1	Zona giorno a nord/est, zona notte sud/ovest, servizi a sud, terrazze sud/ovest.	0
13	Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	0
		Buona		0,5	(> 1/8 sup. int.)	0
		Normale	1	0	(≈ 1/8 sup. int.)	0
		Scarsa		-0,5	(< 1/8 sup. int.)	0
14	Distribuzione interna	Accurata		1	Le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	0
		Normale	1	0		0
		Approssimativa		-0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo/perdite di spazi.	0
15	Spazi interni	Spaziosi		1		0
		Normali	1	0		0
		Ridotti		-1		0
Coefficiente (D)						-1

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (E)

16	Stato conservativo	In costruzione				0	
		Nuovo		10		0	
		Realizzato da 5 anni		5		0	
		Realizzato da 5 ÷ 10 anni		0		0	
		Realizzato da 10 ÷ 20 anni		-5		0	
		Realizzato da 20 ÷ 30 anni		-10		0	
		Realizzato da oltre 30 anni	1	-15		-15	
17	Livello manutentivo complessivo dell'edificio	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	0	
		Normale	1	0	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	0	
		Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria entro i prossimi 10 anni	0	
18	Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Elementi architettonici curati. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.).	0	
		Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi. Uso dei colori appropriato e curato.	0	
		Normali	1			0	
19	Pertinenze Comuni	Di pregio		0,2		0	
		Normale	1	0		0	
		Degradata		-0,5		0	
20	Androne	Distintivo		0,5		0	
		Normale	1			0	
21	Sicurezza	Vigilanza		0,5		0	
		Portierato		0,3		0	
		Normale	1	0		0	
22	Ascensore	Presente		0		0	
		Assente	1	-0,5		-0,5	
23	Nr. Unità nel fabbricato	1		3		0	
		2		1		0	
		da 3 a 9	1	0		0	
		da 9 a 18		-1		0	
		da 18 a 45		-2		0	
		oltre 45		-3		0	
24	Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	1	0		0	
		Commerciale		-0,1		0	
25	Livello manutentivo complessivo dell'unità	Ottimo	1	3	Nuovo o non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	3	
		Normale		0	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 5 anni	0	
		Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria entro i prossimi 10 anni	0	
26	Caratteristiche architettoniche dell'unità	Prestigiose		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	0	
		Distintive		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	0	
		Normali	1	0	Pianta, volumi e geometrie semplici.	0	
27	Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	0	
		Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	0	
		Lavanderia		0,2		0	
		Ripostiglio	1	0,2		0,2	
						Coefficiente (E)	-12,3

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (F)

28	Finiture dell'Edificio	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli.	0
		Normali	1	0		0

				Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	0	
29	Finiture dell'unità	Economiche		-1		
		Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio. Serramenti in essenza di pregio (rovere, noce e simili) o laccati o in alluminio. Rubinetteria di pregio. Classe energetica A/B/C	
		Normali	1	0	Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard. Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard. Classe energetica A/B/C/D	
		Economiche		-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
30	Impianti					
		Di lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
		Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
		Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
		Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT	
		Economici	1	-0,9		
					Coefficiente di merito (F)	0

Coefficiente correttivo di merito (G) % 86,2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI (C)

Si (1)

1	Grado di urbanizzazione del territorio ubicazione fisico-geografica ubicazione nel tessuto urbanistico	Ricerca		0,5	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	0
		Normale	1	0		0
		Degradata		-0,3		0
2	Servizi pubblici	Vicini (< 300m)		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,3		0
3	Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5		0
		Lontani (> 300m < 3.000m)		0		0
		Assenti (> 3.000m)	1	-0,5		-0,5
4	Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,1		0
5	Verde pubblico	Vicini (< 300m)		0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0
		Lontani (> 300m < 3.000m)	1	0		0
		Assenti (> 3.000m)		-0,1		0
6	Dotazione di parcheggi	Normale	1	0	Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici	0
		Scarsa		-0,1	normalmente liberi (non a pagamento).	0
					Coefficiente (C)	-0,5

CARATTERISTICHE INRINSECHE POSIZIONALI (D)

7	Prospicenza	Di pregio		0,2		0
		Normale	1	0		0
		Degradata		-0,5		0
8	Piani fuori terra	1		1		0
		2		0,5		0
		oltre 2 (fattore x piano)	1	-0,1	il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	-0,4
9	Piano (in caso di appart.condom.)	Terra	1	-0,1		-0,1
		Terra con giardino		0,1		0
		Mezzanino		0		0
		Ultimo		0,2		0
		Attico		0,5		0
10	N. piani interni	1		1		0
		2		0		0
		3	1	-0,5		-0,5
		più di 3 (fattore per piano)		-0,3		0
11	Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline ecc.	0
		Normale	1	0		0
		Scadente		-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	0
12	Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud/ovest, zona notte a nord/est, servizi a nord, terrazze a nord/est.	0
		Normale	1	0		0
		Scadente		-1	Zona giorno a nord/est, zona notte sud/ovest, servizi a sud, terrazze sud/ovest.	0
13	Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	0
		Buona	1	0,5	(> 1/8 sup. int.)	0,5
		Normale		0	(≈ 1/8 sup. int.)	0
		Scarsa		-0,5	(< 1/8 sup. int.)	0
14	Distribuzione interna	Accurata		1	Le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	0
		Normale		0		0
		Approssimativa	1	-0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo/perdite di spazi.	-0,5
15	Spazi interni	Spaziosi		1		0
		Normali	1	0		0
		Ridotti		-1		0
					Coefficiente (D)	-1

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (E)

16	Stato conservativo	In costruzione				0	
		Nuovo		10		0	
		Realizzato da 5 anni		5		0	
		Realizzato da 5 ÷ 10 anni		0		0	
		Realizzato da 10 ÷ 20 anni		-5		0	
		Realizzato da 20 ÷ 30 anni		-10		0	
		Realizzato da oltre 30 anni	1	-15		-15	
17	Livello manutentivo complessivo dell'edificio	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	prossimi 20 anni	0	
		Normale	1	0	prossimi 10 anni	0	
		Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria entro i prossimi 10 anni	0	
18	Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Elementi architettonici curati. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.).	0	
		Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi. Uso dei colori appropriato e curato.	0	
		Normali	1			0	
19	Pertinenze Comuni	Di pregio		0,2		0	
		Normale	1	0		0	
		Degradata		-0,5		0	
20	Androne	Distintivo		0,5		0	
		Normale	1			0	
21	Sicurezza	Vigilanza		0,5		0	
		Portierato		0,3		0	
		Normale	1	0		0	
22	Ascensore	Presente		0		0	
		Assente	1	-0,5		-0,5	
23	Nr. Unità nel fabbricato	1		3		0	
		2		1		0	
		da 3 a 9	1	0		0	
		da 9 a 18		-1		0	
		da 18 a 45		-2		0	
		oltre 45		-3		0	
24	Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	1	0		0	
		Commerciale		-0,1		0	
25	Livello manutentivo complessivo dell'unità	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	0	
		Normale	1	0	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 5 anni	0	
		Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria entro i prossimi 10 anni	0	
26	Caratteristiche architettoniche dell'unità	Prestigiose		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	0	
		Distintive		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	0	
		Normali	1	0	Pianta, volumi e geometrie semplici.	0	
27	Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	1	0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	0,3	
		Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	0	
		Lavanderia		0,2		0	
		Ripostiglio		0,2		0	
						Coefficiente (E)	-15,2

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (F)

28	Finiture dell'Edificio	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli.	0
		Normali	1	0		0
		Economiche		-1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	0

29	Finiture dell'unità				Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio. Serramenti in essenza di pregio (rovere, noce e simili) o laccati o in alluminio. Rubinetteria di pregio. Classe energetica A/B/C	
		Signorili		3		0
		Normali	1	0	Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard. Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard. Classe energetica A/B/C/D	0
	Economiche			-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	0
30	Impianti				Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
		Di lusso		1		0
		Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	0
		Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	0
		Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT	0
	Economici	1		-0,9		
Coefficiente di merito (F)						0

Coefficiente correttivo di merito (G) % 83,3