

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° **5** del Ruolo generale delle esecuzioni Anno **2022**

PROMOSSA DA **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

IN DANNO DI **XXXXXXXXXXXXXX**

DATA CONFERIMENTO INCARICO **17 febbraio 2022**

DATA UDIENZA SUCCESSIVA **28 settembre 2022**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI **Dott.ssa Marta Caineri**

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso

LOTTO UNICO

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Stralcio di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Planimetrie stato di fatto
- Visura catastale
- Domanda di condono L. 47/85



INDICE

Premessa.....	Pag. 2
Identificazione del bene	Pag. 2
Stato di possesso	Pag. 3
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 3
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 3
Pratiche edilizie	Pag. 3
Descrizione analitica	Pag. 4
Stima	Pag. 5
Considerazioni finali	Pag. 6
Valore del lotto	Pag. 6



RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 5 R.G.E. DEL 2022 PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO SPA IN DANNO DI XXXXXXXXXX.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 17.2.2022. Quindi, dopo aver dato comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R del 29/04/2022 per il debitore esecutato e a mezzo Pec per il creditore, le ha convocate in Rosarno alla Via Sulmona n. 4, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, per il giorno 11.05.2022 alle ore 16:00.

Sul luogo fissato era presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che ha consentito l'accesso agli immobili pignorati, il Dott. Raffele Loprete custode giudiziario della procedura esecutiva; in questa sede, sulla scorta della documentazione catastale acquisita e della documentazione in atti, è stata effettuata una ricognizione degli immobili riscontrando alcune difformità tra quanto riportato negli atti e lo stato dei luoghi.

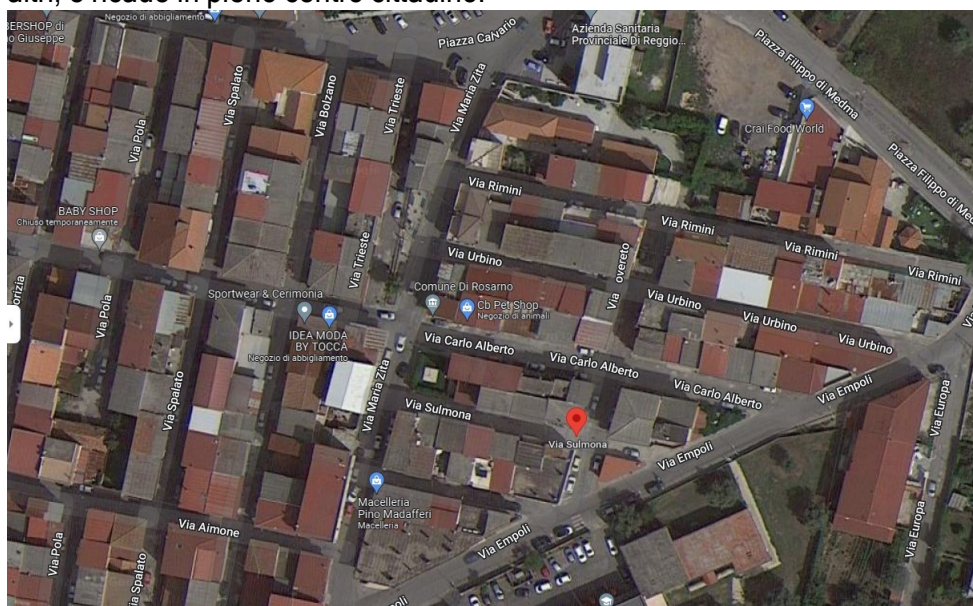
Al fine di rilevare le differenze riscontrate e per rappresentarle correttamente nell'elaborato peritale, dopo aver dato comunicazione telefonica alle parti, il giorno 29.6.2022 alle ore 10:30, si è portato presso gli immobili pignorati.

Sul luogo fissato era presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ha consentito l'accesso agli immobili pignorati.

Quindi, si è provveduto a rilevare e prendere appunti sulle caratteristiche del compendio immobiliare ed è stato effettuato un rilievo planimetrico e fotografico.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare che si sviluppa su tre elevazioni, destinata ad abitazione, ubicata in Rosarno alla via Sulmona n. 4 ed identificata al N.C.E.U. foglio 23 particella 246 sub. 3 - la particella 281 sub 1 (graffati), categoria A/3, classe 2, vani 7. L'immobile confina, nell'intero, con la via Sulmona (da cui si accede) e con le particelle 247, 248 e 225; salvo e se altri, e ricade in pieno centro cittadino.



STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Sig.ra
xx, e dal proprio nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuna
➤ Vincoli o oneri di natura condominiale - Eventuali diritti demaniali o usi civici.	Nessuna
➤ Parti comuni - Beni comuni	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	➤ Illegittimità urbanistica ➤ Regolarizzazione catastale
➤ Altre informazioni	La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:**

➤ Iscrizioni	07.03.2017 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario per Notaio Alberto Siffredi del 22.02.2017, rep. n. 286825, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria ai nn° 3594/429, a favore della INTESA SANPAOLO S.p.A., contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	28.01.2022 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto giudiziario del 03.01.2022, rep. n. 1819, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria ai nn° 1248/1051, a favore di Intesa San Paolo s.p.a., contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ La piena proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. di Rosarno foglio 23 particella 246 subb 1 e 2 pervenne alla debitrice esecutata con Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Pappalardo del 13.8.1996 rep. n. 14453, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 19.8.1996 ai nn. 10864/9121, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- ✓ La piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. di Rosarno foglio 23 particella 281 pervenne alla debitrice esecutata con Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Pappalardo del 13.8.1996 rep. n. 14452, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 19.8.1996 ai nn. 10863/9120, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosarno e dalla consultazione dei titoli di provenienza, presso l'archivio notarile di Palmi, è emerso che i due fabbricati che compongono l'unità immobiliare oggetto di pignoramento,



sono privi di un titolo abilitativo. Tuttavia, per il fabbricato contraddistinto con la particella 246 è stata presentata, in data 28 aprile 1986 prot. N. 5957, domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/8, non ancora definita e priva della documentazione necessaria all'istruttoria della pratica.

Si rileva che la fotografica a corredo dalla domanda di condono sopra citata rappresenta un fabbricato a 2 piani f.t. oltre abbaino, mentre l'attuale consistenza è caratterizzata dalla presenza di un 3^a piano f.t. con struttura in muratura ordinaria e copertura metallica con manto in eternit.



Fotografia allegata alla pratica di condono

Questa circostanza inficia la possibilità di perfezionamento della pratica di condono perché sostanzialmente mutate le condizioni rispetto alla data di presentazione della domanda stessa.

Successivamente all'acquisto dei due fabbricati il proprietario ha eseguito lavori di ristrutturazione degli immobili consistenti nelle modifiche degli spazi interni e delle aperture del piano terra, con il conseguente accorpamento del piano terra della particella 246 con il fabbricato contraddistinto con la particella 281.

In data 4.10.2005 è stata redatta la variazione catastale di fusione dei due fabbricati, che in ogni caso non rappresenta lo stato dei luoghi attuale.

Da un esame della documentazione acquisita, suffragata dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, nonché dalle caratteristiche costruttive dei fabbricati, realizzati con struttura portante verticale in muratura ordinaria, si riscontra l'impossibilità di procedere alla sanatoria dell'intera unità immobiliare, in quanto in contrasto con le "Norme Tecniche delle Costruzioni" vigenti, che prevedono per strutture in muratura ordinaria una elevazione massima di 2 piani f.t..

DESCRIZIONE ANALITICA

Piano Terra	Ingresso, salotto, ripostiglio, cucina-soggiorno e servizio igienico.
Piano Primo	1) Disimpegno e due camere da letto; 2) Un vano rustico con accesso mediante una scala che si riparte dal piano secondo.



Piano Secondo	1) Disimpegno, camera, wc e terrazzo coperto;
	2) Un vano rustico.

La parte ultimata dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione, si sviluppa su l'intero piano terra e sulla metà dei piani primo e secondo. I piani sono collegati tra di loro mediante una scala interna. La restante parte dei piani primo e secondo, completamente allo stato rustico, con la presenza al piano primo degli infissi esterni. Questa porzione di fabbricato ancora non ultimata è accessibile esclusivamente dal terrazzo coperto del piano secondo. Le porzioni al rustico dei due piani sono collegati tra di loro da una scal in c.a. anch'essa incompleta.

• **Caratteristiche strutturali**

Strutture portanti	Miste (Muratura ordinaria e cemento armato)
Tamponatura	Laterizi

• **Rifiniture (porzione ultimata)**

Pareti esterne	Intonacate
Pareti interne	Tinteggiate
Pavimenti	Ceramica
Rivestimenti	Ceramica
Infissi esterni	Alluminio con persiane
Infissi interni	Legno tamburato

• **Impianti (porzione ultimata)**

Elettrico	Sottotraccia
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine
Riscaldamento	Stufa (solo al piano terra)

Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle oggetto di stima.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e in considerazione dello stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	SUPERFICIE LORDA		PREZZO DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	PREZZO DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Abitazione (PT)	Mq.	85,00	€ 400,00	100 %	€ 400,00	€ 34.000,00
Abitazione (P1)	Mq.	40,00	€ 400,00	100 %	€ 400,00	€ 16.000,00
Balconi (P1)	Mq.	8,80	€ 400,00	33 %	€ 132,00	€ 1.161,60
Abitazione (P2)	Mq.	27,00	€ 400,00	100 %	€ 400,00	€ 10.800,00



Terrazzo-Balconi (P2)	Mq.	22,30	€ 400,00	25 %	€ 100,00	€ 2.230,00
Rustico (P1)	Mq.	42,00	€ 400,00	35 %	€ 140,00	€ 5.880,00
Rustico (P2)	Mq.	39,00	€ 400,00	30 %	€ 120,00	€ 4.680,00
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 74.751,60

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto conto dell'illegittimità urbanistica dell'immobile che rimarrà a carico dell'acquirente e/o dell'eventuale sanatoria dello stesso, si ritiene opportuno applicare al valore totale del bene stimato un abbattimento percentuale del 50%.

VALORE DEL LOTTO

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione, parzialmente allo stato rustico, costituita da due fabbricati a tre piani f.t. siti in Rosarno alla via Sulmona n. 4, identificata al N.C.E.U. foglio 23 particella 246 sub. 3 - la particella 281 sub 1 (graffati), categoria A/3, classe 2, vani 7.

Valore del lotto € 74.751,60 x 0,50 = € 37.375,80

Palmi, **6 agosto 2022**

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso















N=-72800

E=-38600

Firmato Da: FRANCESCO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18dba3246764fda9



Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met

Comune: (RC) ROSARNO
Foglio: 23

1 Particella: 281

31-Jan-2022 23:9:3
Protocollo pratica T441368/2022

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0156389 del 04/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosarno

Via Sulmona

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 246

Subalterno: 3

Compilata da:

Corsaro Vincenzo

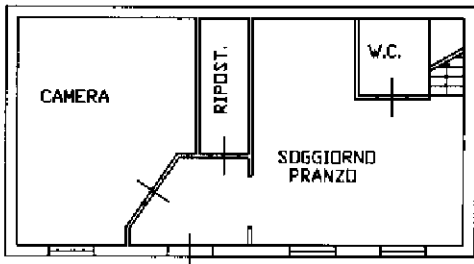
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 1276

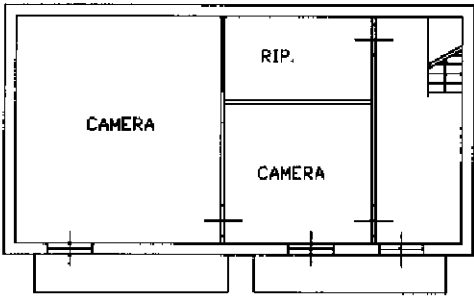
Scheda n. 1

Scala 1:200

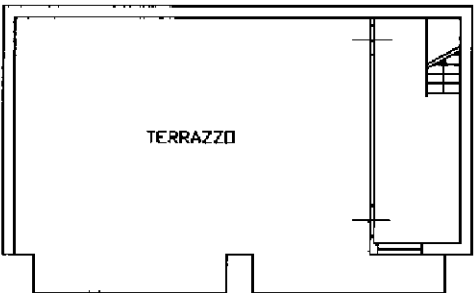


PIANO TERRA
H=2.90 mt

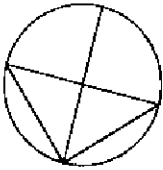
Via Sulmona



PIANO PRIMO
H=2.90 mt



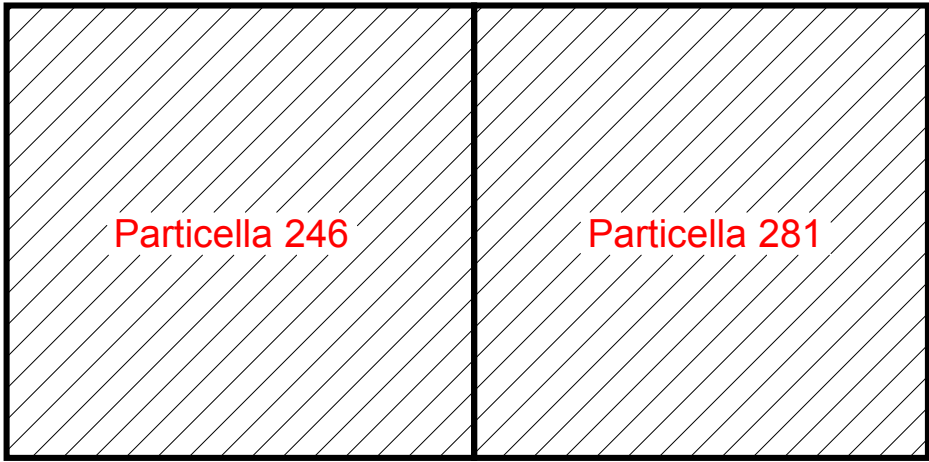
PIANO SECONDO
H=2.90 mt



Nord

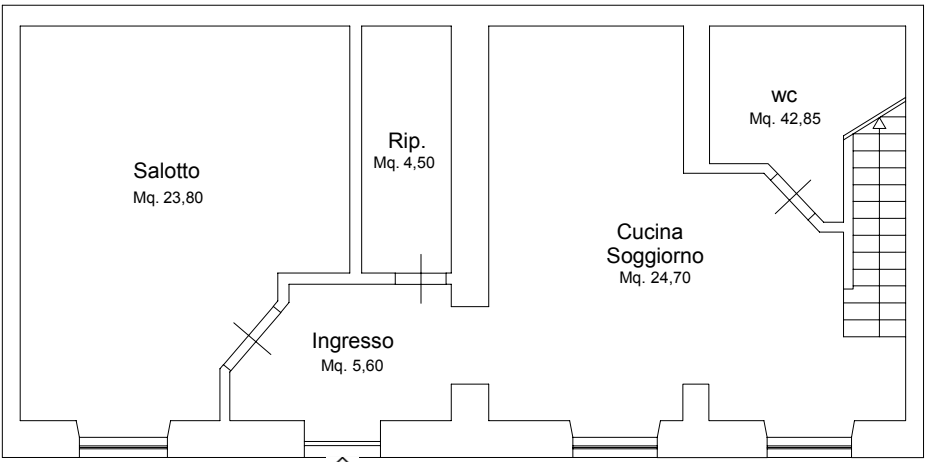
Ultima planimetria in atti

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



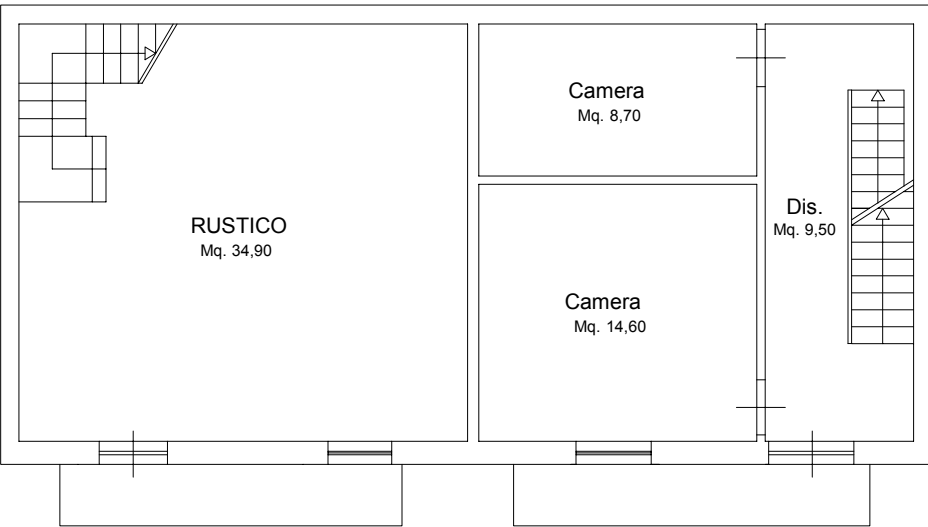
VIA SULMONA

PIANO TERRA

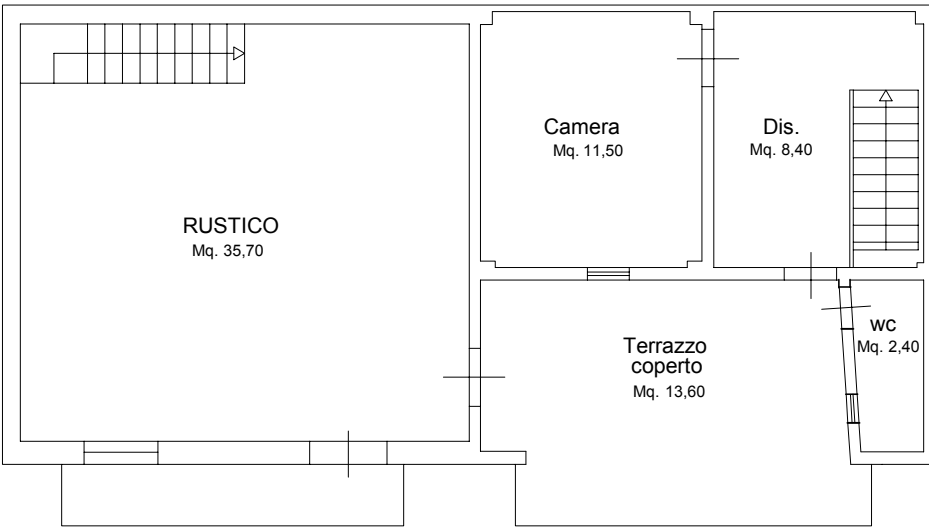


VIA SULMONA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2022 Ora: 13.00.06

Segue

Visura n.: T24276

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2022

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice:H558)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 23 Particella: 281 Sub.: 1

INTESTATO

1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------	-------------------------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	246 281	3 1			A/3	2	7 vani	Totale: 194 m² Totale: escluse aree scoperte**: 181 m²	Euro 300,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SULMONA n. 4 Piano T-1 - 2										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. RC0023804 del 14/02/2006				Partita					Mod.58		
Annotazioni			classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Foglio 23 - Particella 246

Codice Comune H558 - Foglio 23 - Particella 281

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	281 246	1 3			A/3	2	7 vani		Euro 300,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. RC0205648 in atti dal 19/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20521.1/2005)
Indirizzo			VIA SULMONA n. 4 Piano T-1 - 2									



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2022

Data: 06/08/2022 Ora: 13.00.06

Fine

Visura n.: T24276

Pag: 2

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RC0023804 del 14/02/2006	Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Foglio 23 - Particella 246

Codice Comune H558 - Foglio 23 - Particella 281

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	281 246	1 3			A/3	2	6,5 vani		Euro 278,63	VARIAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. RC0156389 in atti dal 04/10/2005 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16163.1/2005)	
Indirizzo			VIA SULMONA n. 4 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione degli intestati dal 04/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/08/1996 Pubblico ufficiale G.PAPPALARDO Sede ROSARNO (RC) Repertorio n. 14452 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5175.1/1996 in atti dal 02/04/1997	

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

Foglio 23 Particella 246 Subalterno 1; Foglio 23 Particella 246 Subalterno 2; Foglio 23 Particella 281 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di



ROSARNO
COMUNE DI ROSARNO
05957 28. APR. 86

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

B	N. PROGRESSIVO	0495465706
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

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

COGNOME O DENOMINAZIONE		NOME	
CITRACCA		ROSA	
NUMERO DI CODICE FISCALE		CEC RSO 355634558A	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	ASTI	C.A.P.	
VIA DUCA DEGLI ABRUZZI 33		141100	
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA giorno mese anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
F	23.04.1935	2	2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
ROSARNO		ME	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
3			
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					
		Già versate					
Tipo	Numero	Dovute in complesso	In unica soluzione	1ª Rata	Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria	
47/85-A	1	215.000	215.000		107.07	1	
47/85-B							
47/85-C							
47/85-D							
TOTALE	1	215.000	215.000		107.07	1	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 ☐ sì 2 ☒ no

In altro comune 3 ☐ sì 4 ☒ no

Data

28 APR. 1986

Firma del richiedente

Citracca Rosa

ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

ROSARNO

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

B	N. PROGRESSIVO	0441514657106
---	----------------	---------------

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

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 ☐ SI 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 ☒

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE		CICALA	
NOME		ROSA	
NUMERO DI CODICE FISCALE			
CCL RSO 35D63H558A			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
ASTI		11	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA DUCA DEGLI ABBRUZZI 33		14100	
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
F	23/04/1935	2	2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
ROSARNO			
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
3			
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 1 ☒	Locazione 3 ☐		
Possesso ad altro titolo reale 2 ☐	Altro (specificare) 4 ☐		

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 ☐ SI con lottizzazione autorizzata e convenzionata
- 3 ☒ SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

VIA SULMONA 4

C.A.P.

89025

COMUNE

ROSARNOPROVINCIA
(sigla)RG

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa

1123 numero/i di mappa

- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa

1123 numero/i di mappa

subalterno

1141 e 2

B - ZONA URBANISTICA

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

- Zona A

☐☐

- Zona B

☒☐

- Zona C

☐☐

- Zona D

☐☐

- Zona E

☐☐

- Zona F

☐☐- Non era vigente alcuno
strumento urbanistico☐☐

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

Vincolo ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato

☒

- Porzione di fabbricato

☐d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: ☐

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

☐

- In difformità della licenza edilizia o concessione

☐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

☐

- In difformità della licenza edilizia o concessione

☐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

☒

- In difformità della licenza edilizia o concessione

☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967

☒

dal 2-9-1967 al 29-1-1977

☐

dal 30-1-1977 all'1-10-1983

☐Anno di ultimazione: 19 851 ☒2 ☐

parzialmente

☒

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)

— Piani entrolterra

— Volume totale
(vuoto per pieno)

n. 3

n. 1

mc 300,10

— Superficie
- utile abitabile
(compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su)

mq 88,170

- per servizi ed accessori
(esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr)

mq 18,180

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

1 ☒ 2 ☐

ABITAZIONI

RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI

Numero	A — Secondo il numero delle stanze per abitazione					B — Secondo classi di superficie utile in mq				
	Vani di abitazione	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq
1	1	1	1							1

(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 - Diformità 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 _____ Data di rilascio _____ Superficie assentita _____ mq Volume assentito _____ mc		— da 0 a 200 mq 1 ☒ — da 201 a 400 mq 2 ☐ — da 401 a 600 mq 3 ☐ — da 601 a 1.000 mq 4 ☐ — da 1.001 a 1.500 mq 5 ☐ — da 1.501 a 2.000 mq 6 ☐ — da 2.001 a 4.000 mq 7 ☐ — da 4.001 a 10.000 mq 8 ☐ — oltre 10.000 mq 9 ☐	
d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera			
Abitazione/i utilizzate Proprietà e usufrutto - residenza primaria n. ☒ - residenza non primaria n. ☐ - uso non abiativo n. ☐		Locazione - uso abiativo n. ☐ - uso non abiativo n. ☐ Abitazione/i non utilizzate n. ☐	
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 fuoriterrà (compreso il seminterrato) n. ☒ — Piani entroterra n. ☐ — Struttura portante prevalente: - pietre o mattoni 1 ☒ - prefabbricata 3 ☐ - cemento armato 2 ☐ - mista e altra 4 ☐		Servizi ad uso diretto del fabbricato — Allacciamento rete fognante 1 ☒ — Allacciamento rete elettrica 2 ☒ — Approvvigionamento idrico da acquedotto 3 ☒ — Impianto termico centralizzato 4 ☐ — Ascensore 5 ☐	
Abitazioni comprese nel fabbricato n. ☒ Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 ☐ 2 ☒		Arete di pertinenza ad uso diretto del fabbricato Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1 ☐ Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2 ☐ Senza attrezzature fisse 3 ☐ Spazi per parcheggi 4 ☐	
B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE			
a. Natura e consistenza — Vani o Parti di vano al servizio delle abitazioni: - Interni alle abitazioni (Su) mq ☐ - Esterni alle abitazioni (Snr) mq ☐ (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 intern). (Su) mq ☐		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 ☐			

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
MISURA DELL'OBLAZIONE			
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 2.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

- 2) Superficie utile abitabile
- 3) Superficie non residenziale mq 30,48 × 0,6 =

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

mq 88,48
mq 18,29
mq 107,27

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

Lire/mq 2.000

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

- 6) Oblazione da versare

Lire 215.000

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

mq 1
mq 1

Misura dell'oblazione

- 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1)
- 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9)
- 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10)
- 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8)
- 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12)

Lire/mq 1.000
Lire/mq 1.000
Lire 1.000
Lire 1.000
Lire 1.000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

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

Lire 1.000

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

Lire 215.000

- 16) Somma versata in data:

giorno 21 mese 04 anno 1991

- in unica soluzione

Lire 215.000

- 1° rata

Lire 1.000

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

fino a 3 rate ☐fino a 8 rate ☐fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

1) COPIA ATTESTATO DI ACCATASTAMENTO

2) RICEVUTA VERSAMENTI

3) N° 1 FOTOGRAFIA

Data

28 APR. 1986

Firma del richiedente

Francesco Raso

