

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 117/00

ad istanza
B.N.L. S.p.a
in danno di

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

IL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare n. 117/00

ad istanza
B.N.L. S.p.a
in danno di

RELAZIONE

PREMESSE

Con provvedimento del 17/12/2007 del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing., residente a, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva sopra descritta, al quale nell'udienza del 17/06/2008, previo giuramento di rito, gli venivano posti dal Sig. Giudice Delegato i seguenti quesiti:

- 1) *"Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei."*
- 2) *"Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e., senza altra attività."*
- 3) *"Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulenti detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa."*
- 4) *"Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)."*
- 5) *"Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, via, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini catastali e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni."*

- 6) *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”*
- 7) *“Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata, ecc.) nonché all’accatastamento dei beni non accatastati; qualora l’esperto valuti non conveniente l’accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell’immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e., resa con separato provvedimento.”*
- 8) *“Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all’eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l’immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni.”*
- 9) *“Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”*
- 10) *“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.”*
- 11) *“Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).”*
- 12) *“Rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.”*
- 13) *“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato d’abitabilità e/o agibilità; in caso di costruzione o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine.”*
- 14) *“Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse.”*

- 15) *“Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa.”*
- 16) *“Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.).”*
- 17) *“Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).”*
- 18) *“Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).”*

Esaminati gli atti della procedura, sulla scorta dei dati catastali, il sottoscritto si è recato in località “Campo San Lorenzo”, nei pressi di Camigliatello Silano, frazione del Comune di Spezzano della Sila, presso gli immobili da stimare (*Vedi All. 2 e foto aeree 1-4*), dove alla presenza degli esecutari si è proceduto alla ricognizione dei beni.

Nell'atto di pignoramento gli immobili da stimare sono stati così descritti:

**A - BENI DI PROPRIETA' DIPER ½ CIASCUNO
DELLA PIENA PROPRIETA'**

- Terreno di mq. 6.570 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 4 - p.lla 188
- N. 2 terreni distinti nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 4 p.lla 496 (2.222 mq) e p.lla 329 (3.300mq)

- Terreno di mq. 6.250 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 28 - p.lla 105
- Terreno di mq. 6.740 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 28 - p.lla 46

B - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO DELLA NUDA PROPRIETA' E DIPER L'INTERO DELL'USUFRUTTO

- Fabbricato rurale di mq. 168 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 4 - p.lla 498

C - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO DELLA NUDA PROPRIETA' E DI PER L'INTERO DELL'USUFRUTTO

- Fabbricato rurale di mq. 210 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 4 - p.lla 497

Dagli accertamenti eseguiti in Catasto è emerso quanto segue:

- I beni di cui al punto A) figurano censiti correttamente in Ditta e (Vedi All. 3-5), ad eccezione della p.lla 105 del Fg. 28 la quale, nonostante figuri intestata in Ditta, apparteneva da tempo immemorabile ai dante causa donanti e, genitori dei due esecutati e, per come dichiarato nell'atto di donazione del Notaio del 18/04/1996 rep. n. 76620 (Vedi All. 9).

- Riguardo il fabbricato di cui al p.to B), soltanto l'appartamento del primo piano, individuato dal sub 2 è correttamente intestato a per l'intera proprietà (Vedi All. 8), mentre non risultano censiti né il locale garage-deposito del piano terra e né l'appartamento del secondo piano (attualmente allo stato rustico), sui quali grava l'usufrutto vita natural durante a favore di, come risulta dal citato atto di donazione paterna del Notaio del 18/04/1996 rep. n. 76620 (Vedi All. 9), mentre la nuda proprietà appartiene a

- Il bene di cui al punto C), in Catasto è stato riportato come fabbricato rurale, per il quale pende il riconoscimento della ruralità (Vedi All. 4), risultando erroneamente censito a nome di -----, per ineseguita voltura del citato atto Notaio del ----- del 18/04/1996 rep. n. 76620. La proprietà, invece, appartiene a In particolare a quest'ultimo appartiene per intero la proprietà dell'appartamento del primo piano e la nuda proprietà del locale garage-deposito e dell'appartamento ubicati al piano terra. Sulle due unità immobiliari

del piano terra grava l'usufrutto vita natural durante a favore dicome risulta dal citato atto del 18/04/1996 rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*).

A seguito del sopralluogo eseguito, come si evince dalle foto allegate, i beni pignorati consistono nel terreno individuato dalla p.lla 496 del Fg. 4, utilizzato di fatto come corte, sul quale insistono due fabbricati di civili abitazioni, individuati dalla p.lla 498 (*Vedi foto 5-6*), che ospita tre unità immobiliari (un garage e due appartamenti di cui uno allo stato rustico), e dalla p.lla 497 (*Vedi foto 7-8*), che ospita anch'esso tre unità immobiliari (un garage e due appartamenti).

Inoltre, sul citato terreno insistono altri quattro manufatti destinati a ricovero di attrezzature agricole tutti da demolire(*Vedi foto 9-15*). Infine, nel pignoramento ricadono altri quattro appezzamenti di terreno agricolo individuati dalle p.lle 188 e 329 del Fg. 4 (*Vedi foto 16-17*) e dalle p.lle 105 e 46 del Fg. 28 (*Vedi foto 18-19*).

Fatta eccezione dell'appartamento ubicato al primo piano della p.lla 498, individuato catastalmente dal sub 2, le restanti due unità immobiliari della p.lla 498 e le tre accertate della p.lla 497 non risultavano censite in Catasto, per cui il sottoscritto, visto anche il consistente valore degli immobili, previa autorizzazione del Giudice, ha proceduto al necessario accatastamento dei beni non censiti ed alle opportune variazioni catastali degli altri beni di cui si dirà in seguito (*Vedi All. 11*), i quali oggi risultano tutti regolarmente censiti.

Riguardo la situazione urbanistica dei fabbricati in oggetto si è proceduto preliminarmente al rilevamento di tutte le unità immobiliari in essi presenti, al fine di verificare la loro conformità edilizia, per cui con la scorta dei rilievi eseguiti si è proceduto ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Spezzano della Sila lo stralcio del PRG e le Norme Tecniche di Attuazione delle diverse zone in cui ricadono i beni pignorati, nonché copia delle autorizzazioni rilasciate per la costruzione dei due fabbricati accertati. A tal fine, come si vedrà più avanti, avendo riscontrato abusi edilizi nella realizzazione del fabbricato individuato dalla

p.lla 498, previa autorizzazione del Giudice, il sottoscritto CTU ha presentato al Comune di Spezzano della Sila un progetto di sanatoria edilizia per detto immobile, che ha avuto il parere favorevole dell'Ufficio preposto, rendendo così possibile la sua vendita.

Pertanto, conclusa la fase conoscitiva, comprendente le ispezioni, le ricognizioni, le acquisizioni documentali presso gli Uffici competenti (Comunali, Catasto e Conservatoria), nelle pagine successive, in risposta ai quesiti formulati, si riportano tutti i dati necessari per la corretta identificazione e consistenza degli immobili da stimare e il loro valore al prezzo corrente di mercato.

Risposta al quesito n. 1

“Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei.”

A seguito dei riscontri effettuati, circa la titolarità dei beni, si è trovata piena corrispondenza tra la documentazione prodotta per il pignoramento (certificazione ipocatastale in atti) e la situazione reale di proprietà dei beni pignorati, fatta eccezione della mancata citazione negli atti catastali dell'usufrutto a favore del solo genitore, atteso che la madre degli esecutati è deceduta.

Riguardo alla provenienza dei beni pignorati, in base alla documentazione in atti ed in base a quella acquisita dal sottoscritto, risulta quanto segue:

• **Il terreno di mq. 6.570 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg. 4 - p.lla 188** è pervenuto a e, nella misura di ½ ciascuno, dai germani,, ...,, e, con atto di compravendita del Notaio del 19.05.1993, rep. n. 25519 (*Vedi All. 12*), trascritto il 21/05/1993 al n. 10558 r.p. e n. 12232 r.g. (*Vedi All. 13*), nel quale viene precisato che il terreno era pervenuto ai venditori per la quota di 1/9 ciascuno

a seguito della successione legittima del loro genitore, deceduto il 5.3.1981, registrata a Castrovillari il 2.3.1981 al n. 76 vol. 274 e per la quota di 1/18 ciascuno a seguito della successione legittima della loro madre, deceduta il 23.04.1988, registrata a Castrovillari il 2.3.1981 al n. 75 vol. 274, che aveva ereditato i 3/9 dal marito. A il terreno venne assegnato dall'Opera per la valorizzazione della Sila, con patto di riservato dominio, in forza di atto del Notaio del 5.8.1959, trascritto l'1.9.1959 ai nn. 11889 R.G. e 112664 R.S.. Con atto del 17.1.1989 n. 4003 del Commissario straordinario dell'ex E.S.A.C., annotato a margine della precitata trascrizione, venne dichiarato cessato il riservato dominio dell'ex O.V.S.

• **I due terreni distinti nel N.C.T. del suddetto Comune al Fig. 4 p.lla 496 e 329** rispettivamente di 2.222 mq e 3.300 mq, pervennero ae nella misura di ½ ciascuno, a seguito di donazione paterna di, con atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*), trascritto in data 6.05.1996 ai nn. 8625 R.P. e 10279 R.G. (*Vedi All. 10*), al quale erano pervenuti con atto di donazione a rogito Notaio A. del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*), trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s. e n. 13337 r.g.

• **Il terreno distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fig. 28 - p.lla 105 di mq. 6250,** pervenne a e, nella misura di ½ ciascuno, a seguito di donazione paterna dicon atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*), trascritto in data 6.05.1996 ai nn. 8625 R.P. e 10279 R.G. (*Vedi All. 10*), al quale il terreno apparteneva da tempo immemorabile per come dichiarato nel precitato atto di donazione a rogito

• **Il terreno distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fig. 28 - p.lla 46 di mq. 6.740,** pervenne a e, nella misura di ½ ciascuno, a seguito di donazione paterna di con atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*), trascritto in data 6.05.1996 ai nn. 8625 R.P. e 10279 R.G. (*Vedi All. 10*), al quale era

pervenuto dacon atto del Notaio Micciulli del 9.08.1989, rep. n. 48054 (*Vedi All. 15*), trascritto in data 23/08/1989 ai nn. 21829 R.P. e 207172 R.G.

• **Il fabbricato rurale di mq. 168 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fig. 4 - p.lla 498**, pervenne a a seguito di donazione di con atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*), trascritto in data 6.05.1996 ai nn. 8625 R.P. e 10279 R.G. (*Vedi All. 10*). In particolare, a, è stata donata l'intera proprietà dell'appartamento del primo piano e la nuda proprietà del locale garage-deposito del piano terra e dell'appartamento allo stato rustico del secondo piano. Su questi ultimi due livellisi è riservato l'usufrutto vita natural durante. Detto fabbricato è stato realizzato su di un terreno pervenuto a con atto di donazione a rogito Notaio del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*) trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s. e 13337 r.g..

• **Il fabbricato rurale di mq. 210 distinto nel N.C.T. del suddetto Comune al Fig. 4 - p.lla 497**, per il quale pendeva il riconoscimento della ruralità da parte del Catasto, oggi passato all'urbano, pervenne a a seguito di donazione di con atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*), trascritto in data 6.05.1996 ai nn. 8625 R.P. e 10279 R.G. (*Vedi All. 10*). In particolare a stata donata l'intera proprietà dell'appartamento del primo piano e la nuda proprietà del piano terra che ospita un locale garage-deposito ed un appartamento. Sugli immobili del piano terrasi è riservato l'usufrutto vita natural durante. Anche detto fabbricato è stato realizzato su di un terreno pervenuto a con atto di donazione a rogito Notaio del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*) trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s. e 13337 r.g..
In base agli accertamenti eseguiti in Conservatoria RR.II. sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

• **Pignoramento** immobiliare del 13/06/2000 (procedura in oggetto), trascritto a Cosenza il 13/07/2000 ai nn. 10449 R.P. e 14085 R.G., a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (*Vedi All. 16*).

• **Costituzione di diritti reali (usufrutto)** sugli immobili individuati sul Fg. 4 dalla p.lla 498 (intero piano terra e intero piano secondo) e dalla p.lla 497 (intero piano terra) (*Vedi All. 17*), a seguito dell'atto di donazione del del 18/04/1996 (*Vedi All. 9*).

Prima delle variazioni catastali apportate dal sottoscritto CTU, i beni risultavano censiti in Catasto nel Comune di Spezzano della Sila nel modo seguente:

A - BENI DI PROPRIETA' DIE PER ½ CIASCUNO DELLA PIENA PROPRIETA' (*Vedi All. 4-6*)

- Fg. 4 - p.lla 188 - Prato irriguo - Cl. 1 - Ha: 0.65.70 - r.d. € 18,66 - r.a. € 6,79
- Fg. 4 - p.lla 496 - Pascolo - Cl. 1 - Ha: 0.22.22 - r.d. € 3,44 - r.a. € 1,61
- Fg. 4 - p.lla 329 - Pascolo - Cl. 1 - Ha: 0.33.00 - r.d. € 5,11 - r.a. € 2,39
- Fg. 28 - p.lla 105 - Prato Irrig. - Cl. 1 - Ha: 0.62.50 - r.d. € 17,55 - r.a. € 6,46
- Fg. 28 - p.lla 46 - Sem. Irrig. - Cl. 3 - Ha: 0.67.40 - r.d. € 34,81 - r.a. € 12,18

B - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO DELLA NUDA PROPRIETA' E DI PER L'INTERO DELL'USUFRUTTO (*Vedi All. 7*)

- Fg. 4 - p.lla 498 - sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 2 - cons. 6 vani - r. c. € 371,85

C - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO DELLA NUDA PROPRIETA' E DI PER L'INTERO DELL'USUFRUTTO (*Vedi All. 4*)

- Fg. 4 - p.lla 497 - Fabbricato rurale - sup. 210 mq

Risposta al quesito n. 2

"Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E., senza altra attività."

Non è ricorso tale circostanza.

Risposta al quesito n. 3

"Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa."

Non è ricorso tale circostanza, per cui si procederà alla stima degli immobili pignorati.

Risposta al quesito n. 4

“Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).”

Ai fini della presente procedura sono stati acquisiti:

- Gli estratti di mappa e le visure di tutti i beni pignorati, oltre alle piante delle unità immobiliari già censite in Catasto, dal cui esame si evince l’identificazione e l’ubicazione degli immobili.

- Gli atti di provenienza di tutti gli immobili pignorati, in particolare:

• **Per il terreno di 6.570 mq (Fig. 4 - p.lla 188)**

- Atto di compravendita del Notaio del 19.05.1993, rep. n. 25519 (*Vedi All. 13*), comprensivo dei riferimenti agli atti di successione dei genitori dei genitori dei danti causa degli acquirenti eseguiti, per come precisato in risposta al quesito n. 1.

• **Per i due terreni di 2.222 mq (Fig. 4 - p.lla 496) e di 3.300 mq (Fig. 4 - p.lla 329)**

- Atto del Notaiodel 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*) di donazione paterna di, al quale erano pervenuti con atto di donazione a rogito del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*), trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s.

• **Per il terreno di 6.250 mq (Fig. 28 - p.lla 105)**

- Atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*) di donazione paterna di al quale il terreno apparteneva da tempo immemorabile per come dichiarato nel precitato atto.

• **Per il terreno di 6.740 mq (Fig. 28 - p.lla 46)**

- Atto del del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*) di donazione paterna di al quale era pervenuto con atto del Notaio del 9.08.1989, rep. n. 48054 (*Vedi All. 15*), trascritto in data 23/08/1989 ai nn. 21829 R.P. e 207172 R.G., da

• **Per il fabbricato rurale di mq. 168 (Fig. 4 - p.lla 498)**

- Atto del Notaiodel 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*) di donazione paterna di, al quale il terreno su cui é stato realizzato il fabbricato era pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*), trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s..

• **Per il fabbricato rurale di mq. 210 (Fig. 4 - p.lla 497)**

- Atto del Notaio del 18.04.1996, rep. n. 76620 (*Vedi All. 9*) di donazione paterna di al quale il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato era pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio del 05.08.1976, rep. n. 38261 (*Vedi All. 14*), trascritto il 13.08.1976 al n. 116089 r.s..

Risposta al quesito n. 5

“Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, via, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini catastali e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.”

Come già precisato, gli immobili da stimare sono siti in località “*San Lorenzo*”, nel Comune di Spezzano della Sila, a pochi chilometri di distanza da Camigliatello Silano, nei pressi del Lago Cecita (*Vedi All. 2*).

In risposta al presente quesito, i dati **catastali** qui di seguito riportati sono quelli ultimi, attuali ed effettivi per come risultanti in Catasto a seguito delle variazioni e/o aggiornamenti apportati dal sottoscritto CTU.

• **Terreno agricolo di 6.570 mq (Fig. 4 - p.lla 188) (*Vedi foto 17*)**

Attualmente incolto, si presenta pianeggiante e privo di alberi, per cui facilmente coltivabile.

Dati catastali: (Vedi All. 3-4)

Fg. 4 – p.lla 188 – Prato irriguo – 1 cl. – Ha: 0.65.70 – R.D. € 18,66 – R.A. € 6,79

In Ditta: proprietario per ½
..... proprietario per ½

I confini sono:

A nord con strada interpoderale Opera Sila
Ad est con Opera Sila
A sud con
Ad ovest con

• **Terreno di 2.222 mq (Fg. 4 - p.lla 496)** (Vedi foto 2)

Oggi costituisce la corte dei due fabbricati presenti su di esso, individuati dalle p.lle 497 e 498. Ovviamente non risulta coltivato.

Dati catastali: (Vedi All. 3-4)

Fg. 4 – p.lla 496 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.22.22 – R.D. € 3,44 – R.A. € 1,61

In Ditta: proprietario per ½
....., proprietario per ½

I confini sono:

A nord con Strada statale 177 - Camigliatello Acri
Ad est con Strada privata .
A sud con Strada privata .
Ad ovest con Ex proprietà

• **Terreno agricolo di 3.300 mq (Fg. 4 - p.lla 329)** (Vedi foto 16)

Attualmente è coltivato metà ad erba medica e metà a patate. E' servito dall'acqua fornita dall'Opera Sila. Si presenta con giacitura pianeggiante.

Dati catastali: (Vedi All. 3-4)

Fg. 4 – p.lla 329 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.33.00 – R.D. € 5,11 – R.A. € 2,39

In Ditta: proprietario per ½
..... proprietario per ½

I confini sono:

A nord con Strada Opera Sila
Ad est con Opera Sila
A sud con
Ad ovest con

• **Terreno agricolo di 6.250 mq (Fig. 28 - p.lla 105)** *(Vedi foto 18)*

Attualmente è utilizzato per la coltivazione di patate e si presenta con giacitura pianeggiante.

Dati catastali: *(Vedi All. 11/1)*

Fg. 28 – p.lla 105 – Prato Irriguo – 1 cl. – Ha: 0.62.50 – R.D. € 17,75 – R.A. € 6,46

*In Ditta: proprietario per ½
..... proprietario per ½*

I confini sono:

A nord con Strada interpoderale
Ad est con Opera Sila
A sud con Torrente Camigliati
Ad ovest con

• **Terreno agricolo di 6.740 mq (Fig. 28 - p.lla 46)** *(Vedi foto 19)*

Attualmente è utilizzato per la coltivazione di patate e si presenta con giacitura quasi pianeggiante con una leggera pendenza verso il torrente Camigliati.

Dati catastali: *(Vedi All. 5-6)*

Fg. 28 – p.lla 46 – Seminativo Irriguo – 3 cl. – Ha: 0.67.40 – R.D. € 34,81 – R.A. € 12,18

*In Ditta: proprietario per ½
..... proprietario per ½*

I confini sono:

A nord con Torrente Camigliati
Ad est con
A sud con Strada interpoderale
Ad ovest con

• **Fabbricato rurale di mq. 168 (Fig. 4 - p.lla 498)** *(Vedi foto 5-6)*

Attualmente consiste in un fabbricato censito all'urbano composto da due piani, oltre il piano terra, circondato da tutti i lati dalla p.lla 496, ma individuato dalla p.lla 498.

- Al **piano terra** è presente un garage-deposito di circa 149 mq (H=3,38) attualmente finito con intonaco rustico sulle pareti e soffitto, senza pavimento, con infissi in alluminio anodizzato. Le porte d'accesso sono di ferro tipo scorrevoli.

Dati catastali *(Vedi All. 11/2)*:

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 1 – cat. C/2- cl. 3 – cons. 129 mq – r.c. 286,48

C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Terra

In Ditta:, proprietario della nuda proprietà

..... usufruttuario

I confini sono:

A nord con Corte di

Ad est con Corte di e Vano scala

A sud con Corte di

Ad ovest con Corte di

- Attraverso il vano scala si accede al **primo piano** costituito da un'abitazione di circa 149 mq (h= 2,77) composta da ingresso, cucina, bagno, salone e tre vani, abitata da L'appartamento si presenta finito con pavimenti di marmo. Gli infissi esterni sono di legno e quelli interni di tipo tamburato. E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori di alluminio. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di 2 m.

Dati catastali (*Vedi All. 7-8*):

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 2 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 6 vani – sup. cat. 125 mq – r.c. 371,85

C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Primo

In Ditta:, proprietario 1000/1000

I confini sono:

A nord con Corte di

Ad est con Corte di e Vano scala

A sud con Corte di

Ad ovest con Corte di

- Al **secondo piano** (sottotetto) è presente un'altra abitazione divisa come quella sottostante, però allo stato rustico anch'essa di circa 149 mq (h=2,70).

Dati catastali (*Vedi All. 11/3*):

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 4 – in corso di costruzione.

C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Secondo

In Ditta:, proprietario della nuda proprietà.

..... usufruttuario

I confini sono:

A nord con Corte di

Ad est con Corte di e con vano scala

A sud con Corte di

Ad ovest con Corte di

Del fabbricato in questione fa parte il vano scala individuato dal sub 3 privo di rendita catastale in quanto bene comune non censibile.

• **Il fabbricato rurale di mq. 210 (Fig. 4 - p.lla 497)** (*Vedi foto 6-7*), ubicato quasi a confine con la SS. 117, consiste in un fabbricato di due piani fuori terra.

- A **piano terra** sono presenti un'abitazione di circa 132 mq (H=2,93), dove abita, composta da ingresso, cucina, soggiorno, due vani, bagno e ripostiglio, nonché un locale garage-deposito di circa 75 mq (H=2,70).

- L'**abitazione** si presenta finita con intonaco civile sulle pareti e soffitti. Il pavimento è di segato di marmo. Gli infissi esterni sono di legno e quelli interni di legno tamburato. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Dati catastali (*Vedi All. 11/4*):

Fg. 4 - p.lla 497 - sub 1 - cat. A/3 - cl. 2 - cons. 5 vani - r.c. 309,87

C/da Campo San Lorenzo, snc - Piano Terra

In Ditta: proprietario della nuda proprietà
.....usufruttuario

I confini sono:

A nord con Corte di
Ad est con Corte di
A sud con Corte di
Ad ovest con Locale garage-deposito di

- Il **locale garage-deposito** si presenta finito con intonaco rustico su pareti e soffitto. Senza pavimento e con due porte scorrevoli metalliche che ne garantiscono l'accesso su due lati.

Dati catastali (*Vedi All. 11/5*):

Fg. 4 - p.lla 497 - sub 2 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 65 mq - r.c. 120,85

C/da Campo San Lorenzo, snc - Piano Terra

In Ditta: - proprietario della nuda proprietà
..... usufruttuario

I confini sono:

A nord con Corte di
Ad est con Abitazione di
A sud con Corte di
Ad ovest con Corte di

Al **piano primo** è presenta l'abitazione di circa 210 mq (H=2,70), dove abitaSi presenta finita con intonaco civile sulle pareti e pavimenti in monocottura. Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato preverniciato e quelli interni di legno tamburato.

Dati catastali (*Vedi All. 11/6*):

Fg. 4 – p.lla 497 – sub 3 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 10 vani – r.c. 619,75

C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Primo

In Ditta: proprietario 1000/1000

I confini sono:

A nord con Corte di

Ad est con Corte di

A sud con Corte di

Ad ovest con Corte di

Per entrambi i fabbricati non esiste condominio, mentre tutti e due hanno di fatto come pertinenza comune la corte di 2.222 mq individuata dalla p.lla 496.

Risposta al quesito n. 6

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”

Come già precisato, si è trovata piena corrispondenza tra la descrizione attuale degli immobili e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 7

“Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata, ecc.); quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento

dei beni non accatastati (si precisa che all'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provvederà solo su specifica autorizzazione del G.E., resa con separato provvedimento)."

Come già precisato in precedenza, riguardo alcuni beni si è proceduto al loro accatastamento ed alle necessarie variazioni (vulture) per l'aggiornamento degli atti catastali.

In particolare, si sono eseguiti i seguenti adempimenti:

- 1) *Voltura p.lla 105 del Fg. 28 a nome degli esecutati e (Vedi All. 25/1).*
- 2) *Tipo Mappale p.lla 497- Fg. 4 (Vedi All. 25/2).*
- 3) *Accatastamento fabbricato p.lla 497 (Vedi All. 25/3).*
- 4) *Voltura Appartamento e locale piano terra Fg. 4 – p.lla 497 – sub 1 + Sub 2 (Vedi All. 25/4).*
- 5) *Voltura Appartamento Fg. 4 – p.lla 497 – sub 3 (Vedi All. 25/5).*
- 6) *Accatastamento fabbricato Fg. 4 – p.lla 498 – Sub 1 + Sub 4 (Vedi All. 25/6).*
- 7) *Voltura Garage-Deposito e appartamento Fg. 4 – p.lla 498 – sub 1 + Sub 2 (Vedi All. 25/7).*
- 8) *Rettifica intestazione Fg. 4 – p.lla 498 – sub 1 + sub 4 (Vedi All. 25/8).*

Risposta al quesito n. 8

"Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni."

Come già precisato in premessa, allo stato attuale gli immobili risultano occupati:

- I fondi rustici individuati dalle p.lle 188 e 329 del Fg. 4, rispettivamente di 6.570 mq e di 3.300 mq, nonché quelli ricadenti sul Fg. 28 p.lle 105 e 46 rispettivamente di 6.250 mq e 6.740 mq, sono occupati da e, in quanto proprietari per ½ ciascuno, e da questi coltivati.
- Riguardo il terreno di 2.222 mq, individuato dalla p.lla 496 del Fg. 4 di proprietà di e, per ½ ciascuno, costituisce la corte dei due fabbricati individuati dalle p.lle 497 e 498.

Risposta al quesito n. 9

“Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

Gli immobili sono occupati dagli esecutati in ragione del loro diritto di proprietà per come precisato in risposta al quesito precedente.

Risposta al quesito n. 10

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.”

Non ricorre la circostanza.

Risposta al quesito n. 11

“Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo.”

Non esiste alcun vincolo o onere, data l'assenza di qualsiasi forma di condominio.

Risposta al quesito n. 12

“Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.”

Non ricorre detta circostanza.

Risposta al quesito n. 13

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato d'abitabilità e/o agibilità; in caso di costruzione o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine.”

Come già precisato in precedenza, gli immobili oggetto di verifica urbanistica sono stati soltanto due, cioè quelli individuati dalle p.lle 497 e 498 del Fg. 4, atteso che per gli altri manufatti, destinati a ricovero di attrezzature agricole (*Vedi foto 10-13*) e stalle (*Vedi foto 14-15*), si è prevista la demolizione.

- Il fabbricato censito con la **p.lla 497**, attualmente abitato da e da è stato oggetto in passato di un intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la Conc. Edilizia n. 50 del 12/06/1991 (*Vedi All. 18*), con la quale si è ampliato un vecchio fabbricato rurale sfruttando un indice di fabbricabilità $I_f = 1,00$ mc/mq vigente all'epoca.

Come si può verificare dal confronto fra gli elaborati del progetto approvato (*Vedi All. 19*) e quelli dello stato attuale (*Vedi All. 23*) è riscontrata completa corrispondenza, per cui questo fabbricato è da ritenersi in regola con la normativa urbanistica.

- L'immobile individuato dalla **p.lla 498**, attualmente abitato da, consiste in un fabbricato la cui costruzione venne autorizzata come ampliamento di un vecchio fabbricato rurale con la concessione edilizia n. 15 del 22/04/1980 (*Vedi All. 20*), con la prescrizione però che il **corpo in ampliamento autorizzato venisse realizzato nella limitrofa zona agricola**.

Di fatto, però, come si può notare dal verbale di sopralluogo del Tecnico comunale del 2/6/1980 (*Vedi All. 22*), la costruzione anziché realizzarla in zona agricola, venne posizionata all'interno della p.lla 496 ricadente tutta in zona edificabile, per cui detto fabbricato, dalla verifica fra lo stato reale (*Vedi All. 23*) e quello di progetto (*Vedi All. 21*), essendo stato realizzato in modo completamente differente, è da ritenersi **non conforme**, o non regolare, dal punto di vista urbanistico, cioè **abusivo**.

Pertanto, al fine di avere contezza della regolarità urbanistica del fabbricato individuato dalla p.lla 497 e della sanatoria edilizia da prevedersi per quello identificato dalla p.lla

498, previa autorizzazione del Giudice, il sottoscritto in data 20/7/2009 ha presentato un progetto al Comune di Spezzano Della Sila per la verifica urbanistica di entrambi i fabbricati (*Vedi All. 23*).

Riguardo il fabbricato individuato dalla **p.lla 498**, al fine di farlo rientrare completamente nell'ambito della sanatoria edilizia, in modo da poterlo vendere all'asta con la presente procedura, nel citato progetto sono stati previsti alcuni interventi che, se verranno realizzati dal futuro aggiudicatario, consentiranno a quest'ultimo di acquisire la prevista conformità edilizia dell'immobile, e cioè:

- a) *Nel piano terra potrà essere ricavato un garage (Legge Tognoli) di superficie netta pari a 41,60 mq (evidenziata con tratteggio di colore ciano (Vedi All. 23_s), pari a 4,00x10,40 m., da non conteggiarsi volumetricamente. La restante superficie del piano terra dovrebbe essere trasformata a "portico pubblico", non conteggiabile volumetricamente.*
- a) *Il primo piano manterrebbe l'attuale destinazione di abitazione, per cui la sua volumetria sarebbe da conteggiarsi totalmente.*
- b) *Il piano sottotetto potrebbe essere destinato ad abitazione (mansarda), atteso che l'altezza media attuale è di 2,71 m., cioè maggiore di 1 solo cm. rispetto a quella prevista dalla legge.*
- c) *Le pareti perimetrali del vano scala dovranno essere parzialmente demolite e rese di tipo "aperto" per non conteggiarne il relativo volume.*

La proposta progettuale del sottoscritto è stata accolta positivamente dal Comune di Spezzano Della Sila, nel senso che il responsabile del procedimento (Ing.), nonché responsabile dell'Area Tecnica di quel Comune, con nota del 20/7/2009 prot. n. 6729 (*Vedi All. 24*), ha comunicato il previsto parere favorevole per la sanatoria edilizia del fabbricato in questione (p.lla 498), a condizione che il futuro aggiudicatario corredi la pratica edilizia, per come proposta dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- *Versamenti degli oneri previsti nelle schede parametriche (Vedi All. 23);*
- *n. 3 marche da bollo;*
- *Nulla Osta del Genio Civile con certificato di idoneità statica.*
- *Eventuali diritti di segreteria*

Pertanto, alla luce di quanto evidenziato, il costo complessivo della sanatoria edilizia del fabbricato in narrativa, determinato ai sensi dell'art. 36 della DPR 380/01, è risultato pari a € 13.081,60 corrispondente al doppio del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione pari a € 2.834,00 e costo di costruzione pari a € 3.706,83) per come determinati dal sottoscritto nelle schede parametriche allegate al citato progetto di sanatoria (Vedi All. 23).

Risposta al quesito n. 14

"Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse."

Come già precisato in premessa, alcuni beni appartengono agli esecutati in modo esclusivo (100%), anche se gravati dall'usufrutto spettante al loro genitore, mentre altri beni appartengono agli stessi nella misura del 50% cadauno, senza essere gravati d'usufrutto, per cui le quote di proprietà dei beni pignorati, siti nel Comune di Spezzano della Sila, che saranno messe in vendita sono le seguenti:

**A - BENI DI PROPRIETA' DIE PER ½ CIASCUNO
DELLA PIENA PROPRIETA'**

- Terreno di mq. 6.570 distinto nel N.C.T. del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 188
- N. 2 terreni distinti nel N.C.T. del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 496 (2.222 mq) e p.lla 329 (3.300 mq)
- Terreno di mq. 6.250 distinto nel N.C.T. del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 28 - p.lla 105
- Terreno di mq. 6.740 distinto nel N.C.T. del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 28 - p.lla 46

B1 - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO

- Appartamento di civile abitazione di mq. 149 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 498- sub 2.

**B2 - BENI PER LA NUDA PROPRIETA' E
PER L'USUFRUTTO DI**

- a) Locale garage-deposito di 149 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 498- sub 1.
- b) Appartamento di civile abitazione in corso di costruzione di mq. 149 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 498- sub 4.

C1 - BENI DI PROPRIETA' DI PER L'INTERO

- Appartamento di civile abitazione di mq. 210 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 497- sub 3.

**C2 - BENI PER LA NUDA PROPRIETA' DI E
PER L'USUFRUTTO DI**

- a) Appartamento di civile abitazione in corso di costruzione di mq. 132 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 497- sub1.
b) Locale garage-deposito di 75 distinto nel N.C. Urbano del Comune di Spezzano della Sila sul Fg. 4 - p.lla 497- sub 2.

Risposta al quesito n. 15

“Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa”

Come già risposto al quesito precedente, gli immobili pignorati appartengono per intero agli esecutati, per cui non necessitano di alcuna divisione e nella loro valutazione non si terrà conto di alcuna difficoltà di vendita.

Risposta al quesito n. 16

“Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.).”

Viste le caratteristiche degli immobili pignorati, riguardo i due fabbricati, questi costituiranno nel loro insieme due distinti lotti di vendita, atteso che per essi si continua a prevedere un'utilizzazione agricola come avvenuto fino adesso, anche se risultano censiti al Catasto urbano, ed altrettanto in due lotti di vendita saranno suddivisi i terreni agricoli pignorati, per cui l'intero compendio pignorato sarà suddiviso in quattro distinti lotti di vendita, individuati rispettivamente dai seguenti dati catastali:

LOTTO n. 1 - Terreno agricolo esteso 9.870 mq composto da:

- Appezamento di terreno di 6.570 mq
Fg. 4 - p.lla 188 - Prato irriguo - cl. 1 - Ha: 0.65.70 - r.d. € 18,66 - r.a. € 6,79
- Appezamento di terreno di 3.300 mq
Fg. 4 - p.lla 329 - Pascolo - cl. 1 - Ha: 0.33.00 - r.d. € 5,11 - r.a. € 3,29

LOTTO n. 2 - Terreno agricolo esteso 12.990 mq composto da:

- Appezamento di terreno di 6.250 mq

Fg. 28 – p.lla 105 – prato irriguo – cl. 1 - Ha: 0.62.50 – r.d. € 17,55 – r.a € 6,46

- Appezamento di terreno di 6.740 mq

Fg. 28 – p.lla 46 – Seminativo irriguo – cl. 3 - Ha: 0.67.40 – r.d. € 34,81 – r.a € 12,18

LOTTO n. 3 - Fabbricato di civile abitazione individuato dalla p.lla 498 del Fg. 4 composto da:

- garage-deposito al piano terra di circa 149 mq

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 1 – cat. C/2- cl. 3 – cons. 129 mq – r.c. 286,48

- abitazione al primo piano di 149 mq composta da cucina, bagno e n. 5 vani,

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 2 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 6 vani – sup. cat. 125 mq – r.c. 371,85

- abitazione (mansarda) allo stato rustico al secondo piano di circa 149 mq.

Fg. 4 – p.lla 498 – sub 4 – in corso di costruzione.

- corte esterna di 2.222 mq, con diritto di $\frac{1}{2}$ su di essa.

Fg. 4 – p.lla 496 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.22.22 – R.D. € 3,44 – R.A. € 1,61

LOTTO n. 4 - Fabbricato di civile abitazione composto da:

- abitazione al piano terra di 132 mq composta da ingresso, cucina, bagno, n. 3 vani e ripostiglio;

Fg. 4 – p.lla 497 – sub 1 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 5 vani – r.c. 309,87

- garage-deposito al piano terra di circa 75 mq;

Fg. 4 – p.lla 497 – sub 2 – cat. C/2- cl. 2 – cons. 65 mq – r.c. 120,85

- abitazione al primo piano (mansarda) di circa 210 mq;

Fg. 4 – p.lla 497 – sub 3 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 10 vani – r.c. 619,75

- corte esterna di 2.222 mq, con diritto di $\frac{1}{2}$ su di essa.

Fg. 4 – p.lla 496 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.22.22 – R.D. € 3,44 – R.A. € 1,61

Risposta al quesito n. 17

“Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).”

La determinazione del valore dei beni pignorati sarà eseguita utilizzando il criterio di confronto, con riferimento ai prezzi di compravendita di immobili similari praticati nel Comune di Spezzano Della Sila, in particolare nella zona montana silana, apportando per i fabbricati le opportune detrazioni per la vetustà e per le caratteristiche di rifinitura interne ed esterne degli stessi.

Per quanto riguarda i terreni, tutti di natura agricola, si farà riferimento ad un valore medio di 2,00 €/mq vista la buona giacitura che ne agevola la coltivazione, risultante maggiore rispetto ai valori agricoli medi della Regione Calabria attualmente in vigore.

Considerato che alloggi nuovi simili per la consistenza a quelli da stimare, nel territorio di Camigliatello Silano vengono offerti mediamente al prezzo di circa 1.000,00 €/mq, per gli appartamenti in oggetto, data la loro ubicazione e la scarsa appetibilità per l'inesistenza di servizi in zona, si può ragionevolmente stimare un prezzo unitario di vendita che si aggiri attorno al 70% del prezzo a nuovo citato in precedenza, cioè pari a circa 700,00 €/mq., mentre per l'appartamento allo stato rustico (mansarda) del secondo piano della p.lla 498 si può fissare un prezzo medio unitario di circa 400,00 €/mq. e per quello del piano terra della p.lla 497, scarsamente rifinito, si può fissare un prezzo unitario di 600,00 €/mq.

Per i locali del piano terra di entrambi i fabbricati, da adibire a garage, in considerazione della loro altezza, si può prevedere un prezzo unitario medio che si aggiri attorno a 500,00 €/mq., mentre per l'area coperta del piano terra della p.lla 498, che dovrà essere destinata a portico pubblico, si può stabilire un prezzo unitario di circa 300,00 €/mq.

Per quanto riguarda la corte comune (p.lla 496) annessa ai due fabbricati individuati dalle p.lle 497 e 498, anche se ancora da sistemare, di superficie complessiva di 2.222 mq, si può ragionevolmente stimare un prezzo medio unitario di circa 20,00 €/mq., corrispondente a circa il 15% del valore dei fabbricati insistenti su di essa.

Infine, riguardo i beni gravati da usufrutto (p.lla 497 e piano terra e piano secondo della p.lla 498), si è tenuto conto di detto "peso", detraendo dal valore stimato dei relativi beni quello corrispondente all'usufrutto, determinato percentualmente in base all'età dell'usufruttuario (80 anni) attraverso le tabelle del valore comparativo usufrutto/nuda proprietà rapportato al tasso legale del 3%, per cui il valore dell'usufrutto è dato da: (valore bene) x 3% x 7,25 %.

Pertanto, il valore dei singoli lotti di vendita risulta il seguente:

LOTTO n. 1 (Fig. 4 - p.lle 188 + 329)

Appezamento di terreno di 9.870 mq (6.570mq+3.300 mq) x 2,00 €/mq. = € 19.740,00

LOTTO n. 2 (Fig. 28 - p.lle 105 + 46)

Appezamento di terreno di 12.990 mq (6.250 mq+6.740 mq) x 2,00 €/mq. = € 25.980,00

LOTTO n. 3 (p.lle 498)**Fabbricato di civile abitazione composto da:**

- zona piano terra da adibire a garage per circa 41,60 mq x 500,00 €/mq.	= €	20.800,00
- zona piano terra da adibire a portico pubblico 85,28 mq x 300,00 €/mq.	= €	25.584,00
- secondo piano (mansarda), allo stato rustico, di circa 149 mq x 400,00 mq.....	= €	59.600,00
beni gravati da usufrutto - sommano	= €	105.984,00
- primo piano adibito ad abitazione di circa 149 mq x 700,00 €/mq.	= €	104.300,00
- diritto alla corte esterna di 2.222 mq, in ragione di ½ x 20,00 mq.	= €	22.220,00
Valore di mercato lotto n. 3 al lordo dell'usufrutto	= €	232.504,00
- a detrarre valore usufrutto: € 105.984,00 x 3% x 7,25.....	= €	23.051,00
Valore lotto n. 3 al netto dell'usufrutto	= €	209.453,00

LOTTO n. 4 (p.lle 497)**Fabbricato di civile abitazione composto da:**

- garage al piano terra di circa 75 mq x 500,00 €/mq.	= €	37.500,00
- abitazione al piano terra di 132 mq x 600,00 €/mq.	= €	79.200,00
sommano	= €	116.700,00
- abitazione al primo piano (mansarda) di circa 210 mq x 700,00 €/mq.	= €	147.000,00
- diritto alla corte esterna di 2.222 mq, in ragione di ½ x 20,00 mq.	= €	22.220,00
Valore di mercato lotto n. 4 al lordo dell'usufrutto	= €	285.920,00
- a detrarre valore usufrutto: € 116.700,00 x 3% x 7,25.....	= €	25.382,00
Valore lotto n. 4 al netto dell'usufrutto	= €	260.538,00

Valore complessivo degli immobili pignorati = € 515.711,00

Risposta al quesito n. 18

“Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).”

Considerato che i beni pignorati risultano attualmente occupati dagli esecutati, atteso che ricorre la circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, ai valori determinati in precedenza per ciascuno lotto occorre apportare le sotto elencate detrazioni, per cui il valore di ogni singolo lotto di vendita degli immobili pignorati risulta il seguente:

LOTTO n. 1 (Fig. 4 - p.lle 188 e 329) di 9.870 mq

- Valore stimato dell'immobile	€	19.740,00
- Detrazione del 10% per lo stato di occupazione	€	1.974,00
- Detrazione del 15% per assenza di garanzia di vizi	€	2.961,00
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 1 ≈		€ 14.805,00

LOTTO n. 2 (Fig. 28 - p.lle 105 e 46) di 12.990 mq

- Valore stimato dell'immobile	€	25.980,00
- Detrazione del 10% per lo stato di occupazione	€	2.598,00
- Detrazione del 15% per assenza di garanzia di vizi	€	3.897,00
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 2 ≈		€ 19.485,00

LOTTO n. 3 (p.lla 497) fabbricato di circa 417 mq

- Valore stimato dell'immobile	€	209.453,00
- Detrazione del 10% per lo stato di occupazione	€	20.945,30
- Detrazione del 15% per assenza di garanzia di vizi	€	31.417,95
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 3 ≈		€ 157.090,00

LOTTO n. 4 (p.lla 498) fabbricato di circa 425 mq

- Valore stimato dell'immobile	€	260.538,00
- Detrazione del 10% per lo stato di occupazione	€	26.053,80
- Detrazione del 15% per assenza di garanzia di vizi	€	39.080,70
- Detrazione per costi sanatoria edilizia	€	13.081,60
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 4 ≈		€ 182.322,00

Nella pagina seguente si riportano i dati necessari dell'immobile da inserire nella relativa ordinanza di vendita.

Lotto n. 1

Descrizione:		
100% della proprietà costituita da due appezzamenti di terreno di natura agricola, estesi rispettivamente Ha: 0.65.70 e 0.33.00 entrambi di giacitura pianeggiante, siti nel Comune di Spezzano Della Sila, in loc. Campo San Lorenzo, nei pressi del lago Cecita.		
Dati catastali:		
- Fg. 4 – p.lla 188 – Prato irriguo – cl. 1 - Ha: 0.65.70 – r.d. € 18,66 – r.a € 6,79 - Fg. 4 – p.lla 329 – Pascolo – cl. 1 - Ha: 0.33.00 – r.d. € 5,11 – r.a € 3,29 <i>Entrambi in ditta: e con diritti di ½ ciascuno sulla piena proprietà</i>		
Coerenze:	p.lla 188	p.lla 329
- a nord	con strada interpoderale Opera Sila	Strada Opera Sila
- a est	con Opera Sila	Opera Sila
- a sud	con	
- a ovest	con	
Stato dei beni:		
Occupati dagli esecutati.		
Abusivismo edilizio:		
Nessuno abuso.		
Gravami:		
Pignoramento immobiliare del 13/06/2000 (procedura in oggetto), trascritto a Cosenza il 13/07/2000 ai nn. 10449 R.P. e 14085 R.G, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (<i>Vedi All. 16</i>).		
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 1..... € 14.805,00		

Lotto n. 2

Descrizione: 100% della proprietà costituita da due appezzamenti di terreno di natura agricola, estesi rispettivamente Ha: 0.62.50 ed Ha: 0.67.40 entrambi di giacitura pianeggiante, siti nel Comune di Spezzano Della Sila, in loc. Campo San Lorenzo, nei pressi del lago Cecita.		
Dati catastali: • Fg. 28 – p.lla 105 – Prato irriguo – cl. 1 - Ha: 0.62.50 – r.d. € 17,55 – r.a. € 6,46 • Fg. 28 – p.lla 46 – Seminativo irriguo – cl. 3 - Ha: 0.67.40 – r.d. € 34,81 – r.a. € 12,18 <i>Entrambi in ditta: econ diritti di ½ ciascuno sulla piena proprietà</i>		
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	p.lla 105 con strada interpoderale con Opera Sila con Torrente Camigliati con	p.lla 46 Torrente Camigliati Strada interpoderale
Stato dei beni: Occupati dagli esecutati.		
Abusivismo edilizio: Nessuno abuso.		
Gravami: • Pignoramento immobiliare del 13/06/2000 (procedura in oggetto), trascritto a Cosenza il 13/07/2000 ai nn. 10449 R.P. e 14085 R.G, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (<i>Vedi All. 16</i>).		
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 2.....€ 19.485,00		

Lotto n. 3

Descrizione: 100% della proprietà di un fabbricato gravato in parte da usufrutto, sito in località San Lorenzo nel Comune di Spezzano della Sila, nei pressi del lago Cecita. Più precisamente: a) Diritti pari al 100% della nuda proprietà, gravata da usufrutto, del piano terra adibito a garage-deposito di circa 149 mq. b) Diritti pari al 100% della nuda proprietà, gravata da usufrutto, del piano secondo (sottotetto) adibito ad abitazione, attualmente allo stato rustico, di circa 149 mq. c) Diritti pari al 100% della intera proprietà del piano primo destinato ad abitazione di circa 149 mq, composta da cucina, bagno e cinque vani. d) Diritti pari al 50% della intera proprietà di un appezzamento di terreno di 2.222 mq, che funge da corte comune per gli immobili precitati. Il fabbricato che ospita detti immobili, essendo stato realizzato difformemente al progetto approvato è sanabile dal punto di vista edilizio con una spesa di circa € 13.081,60.	
Dati catastali: • Immobile a) <i>Fg. 4 – p.lla 498 – sub 1 – cat. C/2- cl. 3 – cons. 129 mq – r.c. 286,48</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Terra</i> <i>In Ditta: proprietario della nuda proprietà</i> <i>..... usufruttuario</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con corte in comune con con corte in comune con e vano scala con corte in comune con con corte in comune con
Stato del bene: Occupato dagli esecutati e	
• Immobile b) <i>Fg. 4 – p.lla 498 – sub 4 – in corso di costruzione.</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Secondo</i> <i>In Ditta: proprietario della nuda proprietà.</i> <i>..... usufruttuario</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con corte in comune con con corte in comune cone Vano scala con corte in comune con con corte in comune con
Stato del bene: Occupato dagli esecutati e	

• Immobile c) <i>Fg. 4 – p.lla 498 – sub 2 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 6 vani – sup. cat. 125 mq – r.c. 371,85</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Primo</i> <i>In Ditta:, proprietario 1000/1000</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con corte in comune con con corte in comune cone Vano scala con corte in comune con con corte in comune con
Stato del bene: Occupato dall'esecutato	
• Immobile d) <i>Fg. 4 – p.lla 496 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.22.22 – R.D. € 3,44 – R.A. € 1,61</i> <i>In Ditta:, proprietario per ½</i> <i>..... proprietario per ½</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con Strada Statale 177 – Camigliatello Acri con Strada privata con Strada privata con ex proprietà
Stato del bene: Occupato dagli esecutati –-	
Abusivismo edilizio: Il fabbricato, seppure realizzato abusivamente, risulta sanabile. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dall'aggiudicazione, per presentare al Comune di Spezzano della Sila istanza di sanatoria edilizia, per come proposta dal CTU ed accolta con parere favorevole dall'Ente. Il costo previsto della sanatoria è di circa € 13.081,60.	
Gravami: • Pignoramento immobiliare del 13/06/2000 (procedura in oggetto), trascritto a Cosenza il 13/07/2000 ai nn. 10449 R.P. e 14085 R.G, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (<i>Vedi All. 16</i>). • Costituzione di diritti reali (usufrutto) sugli immobili individuati sul Fg. 4 dalla p.lla 498 (intero piano terra e intero piano secondo) e dalla p.lla 497 (intero piano terra) a seguito (<i>Vedi All. 17</i>).	
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 3..... € 157.090,00	

Lotto n. 4

Descrizione: 100% della proprietà di un fabbricato gravato in parte da usufrutto, sito in località San Lorenzo nel Comune di Spezzano della Sila, nei pressi del lago Cecita. Più precisamente: a) Diritti pari al 100% della nuda proprietà , gravata da usufrutto, del piano terra adibito ad abitazione allo stato rustico di circa 132 mq, composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due vani e ripostiglio. b) Diritti pari al 100% della nuda proprietà , gravata da usufrutto, del piano terra adibito a garage-deposito di circa 75 mq. c) Diritti pari al 100% della intera proprietà del piano primo destinato ad abitazione di circa 210 mq, composta da cucina, bagno, due ripostigli, salone e quattro vani. d) Diritti pari al 50% della intera proprietà di un appezzamento di terreno di 2.222 mq, che funge da corte comune per gli immobili precitati.	
Dati catastali: • Immobile a) <i>Fg. 4 – p.lla 497 – sub 1 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 5 vani – r.c. 309,87</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Terra</i> <i>In Ditta: proprietario della nuda proprietà</i> <i>..... usufruttuario</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con corte di e con corte in e con corte in e con locale deposito di
Stato del bene: Occupato dall'esecutato	
• Immobile b) <i>Fg. 4 – p.lla 497 – sub 2 – cat. C/2 - cl. 2 – cons. 65 mq – r.c. 120,85</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Terra</i> <i>In Ditta: proprietario della nuda proprietà</i> <i>..... usufruttuario</i>	
Coerenze: - a nord - a est - a sud - a ovest	con corte di e con abitazione di con corte in e con corte in e
Stato del bene: Utilizzato dagli esecutati E	
• Immobile c) <i>Fg. 4 – p.lla 497 – sub 3 – cat. A/3 - cl. 2 – cons. 10 vani – r.c. 619,75</i> <i>C/da Campo San Lorenzo, snc – Piano Primo</i> <i>In Ditta: - proprietario 1000/1000</i>	
Coerenze:	

- a nord	con corte die
- a est	con corte di e
- a sud	con corte in e
- a ovest	con corte ine
Stato del bene: Occupato dall'esecutato	
• Immobile d) <i>Fg. 4 – p.lla 496 – Pascolo – 1 cl. – Ha: 0.22.22 – R.D. € 3,44 – R.A. € 1,61</i> <i>In Ditta:, proprietario per ½</i> <i>....., proprietario per ½</i>	
Coerenze:	
- a nord	con Strada Statale 177 – Camigliatello Acri
- a est	con Strada privata
- a sud	con Strada privata
- a ovest	con ex proprietà
Stato del bene: Occupato dagli esecutato – –	
Abusivismo edilizio: Nessuno abuso.	
Gravami: • Pignoramento immobiliare del 13/06/2000 (procedura in oggetto), trascritto a Cosenza il 13/07/2000 ai nn. 10449 R.P. e 14085 R.G, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (<i>Vedi All. 16</i>). • Costituzione di diritti reali (usufrutto) sugli immobili individuati sul Fg. 4 dalla p.lla 498 (intero piano terra e intero piano secondo) e dalla p.lla 497 (intero piano terra) a seguito (<i>Vedi All. 17</i>).	
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO n. 4 € 182.322,00	

Infine, ad evasione dell'incarico conferito, in data 28/04/2010 mediante raccomandata A.R. si è provveduto ad inviare al creditore procedente, agli intervenuti ed agli esecutati, copia della presente CTU priva degli allegati (*Vedi All. 26*).

Tanto ad evasione dell'incarico conferito.

Cosenza, li 28/04/2010

IL CTU
DEL GIUDICE DELEGATO
(Dott.)

Allegati

1 -	<i>Verbale di sopralluogo</i>
2 -	<i>Aerofotogrammetria e Planimetria catastale (Particolare)</i>
3 -	<i>Estratto di mappa Fg. 4 – p.lle 188-329-496-497-498</i>
4 -	<i>Visure Catasto Terreni Fg. 4 p.lle 188-329-496-497</i>
5 -	<i>Estratto di mappa Fg. 28 – p.lle 105-46</i>
6 -	<i>Visure Catasto Terreni Fg. 28 – p.lle 105-46</i>
7 -	<i>Planimetria catastale p.lla 498 sub 2</i>
8 -	<i>Visura Catasto Urbano Fg. 4 p.lla 498 sub 2</i>
9 -	<i>Atto Notaio 18/04/1996 rep. 76620</i>
10 -	<i>Nota trascriz. Atto6/5/1996 nn. 8625 - 8626</i>
11 -	<i>Attuali Visure e planimetrie catastali:</i> 1- <i>Visura p.lla 105 – Fg. 28</i> 2- <i>Visura e planimetria sub 1 – p.lla 498 – Fg. 4</i> 3- <i>Visura sub 4 – p.lla 498 – Fg. 4</i> 4- <i>Visura e planimetria sub 1 – p.lla 497 – Fg. 4</i> 6- <i>Visura e planimetria sub 2 – p.lla 497 – Fg. 4</i> 7- <i>Visura e planimetria sub 3 – p.lla 497 – Fg. 4</i>
12 -	<i>Atto Notaio19/05/1993, rep. 25519</i>
13 -	<i>Trascrizione Atto 19/05/1993</i>
14 -	<i>Atto Notaio 05/08/1976 rep. 38261</i>
15 -	<i>Atto Notaio 09/08/1989 rep. 48054</i>
16 -	<i>Nota trascriz. Pignoramento del 13/06/2000</i>
17 -	<i>Nota trascriz. Usufrutto del 6/5/1996 nn. 8627</i>
18 -	<i>Conc. Edilizia n. 50 del 16/06/1991</i>
19 -	<i>Progetto approvato p.lla 497</i>
20 -	<i>Conc. Edilizia n. 15 del 22/04/1980</i>
21 -	<i>Progetto fabbricato p.lla 498</i>
22 -	<i>Verbale sopralluogo del 2/6/1980</i>
23 -	<i>Progetto di verifica urbanistica fabbricati p.lle 497 e 49826</i>
24 -	<i>Parere favorevole prot. 6729 del 20/07/2009</i>
25 -	<i>Variazioni Catastali:</i> 1- <i>Voltura p.lla 105 – Fg. 28</i> 2- <i>Tipo Mappale Fabbricato – p.lla 497 – Fg. 4</i> 3- <i>Accatastamento Fabbricato p.lla 497</i> 4- <i>Voltura sub 1 + sub 2 – p.lla 497 Fg. 4</i> 5- <i>Voltura sub 3 – p.lla 497 – Fg. 4</i> 6- <i>Accatastamento Fabbricato p.lla 498 – sub 1 + sub 4</i> 7- <i>Voltura sub 1 + sub 4 – p.lla 498 – Fg. 4</i> 8- <i>Rettifica intestazione sub 1 + sub 4 – p.lla 498 – Fg. 4</i>
26 -	<i>Ricevute racc. spedizione CTU agli esecutati e creditore procedente</i>

COMUNE DI

UFFICIO TECNICO

**Concessione per eseguire attività edilizia
o di trasformazione urbanistica**

Concess. N. 50 Pratica Edilizia N. 27/90 Prot. N. 2118

IL SINDACO

Vista la domanda di:

CODICE FISCALE
CODICE FISCALE
CODICE FISCALE
CODICE FISCALE

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

Ing. LUZZI AGOSTINO

CODICE FISCALE
122107N155H181005B

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto
a catasto al foglio 4 mappale n. 322 i lavori di:
ampliamento e sopraelevazione dell'esistente.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n.
in data 21/11/90

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28
gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

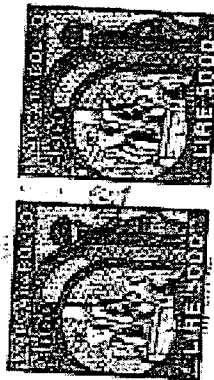
Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il conteni-
mento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relati-
vo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n.
1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordina-
rio, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consen-
tita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: **civile abi-
tazione.**



2

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

2) - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;

3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opera ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

10) - È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dal regolamento in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;

12) - Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nella presente concessione;

13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:
reversale n. 415 del 12/5/91 di L. ~~3.332.000~~ 3.740.000
(tremilionisettecento quarantamila)

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:
IDEM

VISTO IL NULLA-OSTA DEL GENIO CIVILE N° 3667 del 28/5/91

CONCEDE

A.....
.....
di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno
pena la decadenza e ultimati entro tre anni ;
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza municipale, li 12/06/1991

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi
l'originale della presente concessione con n. allegati e di ob-
bligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è
stato subordinato.

IL DICHIARANTE

14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

La presente viene esposta all'Albo Pretorio per la durata di 30 gg.
consecutivi a partire dal 13 GIU. 1991

IL SEGRETARIO COMUNALE





Foto n. 5 – Veduta Fabbricato p.lla 498

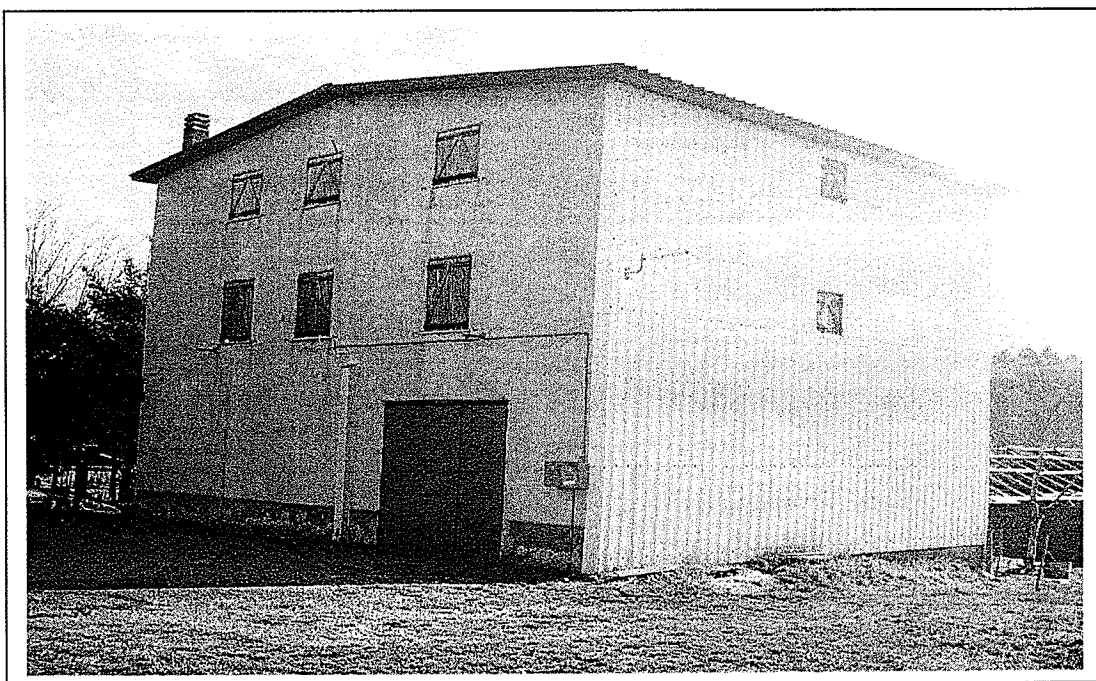


Foto n. 6 – Veduta Fabbricato p.lla 498

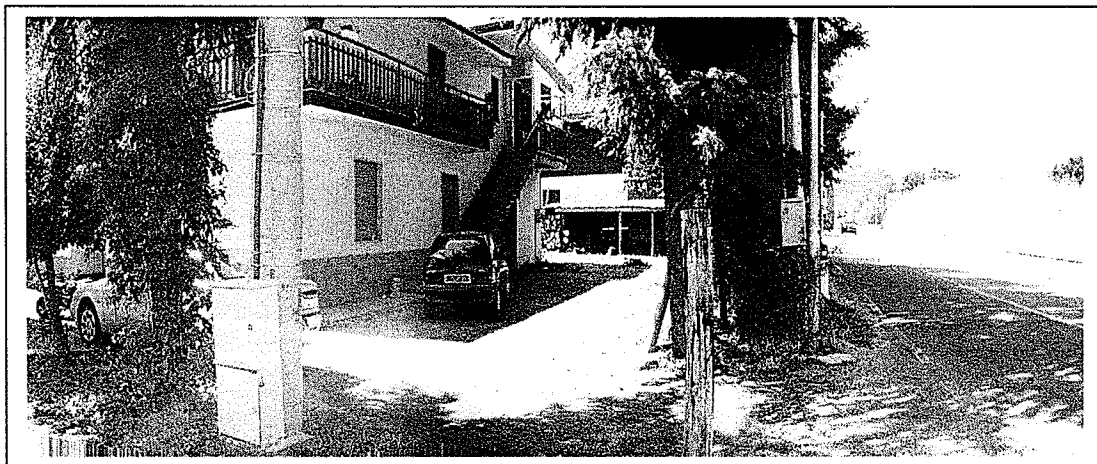


Foto n. 7 – Veduta EST-NORD-OVEST Fabbricato p.lla 497

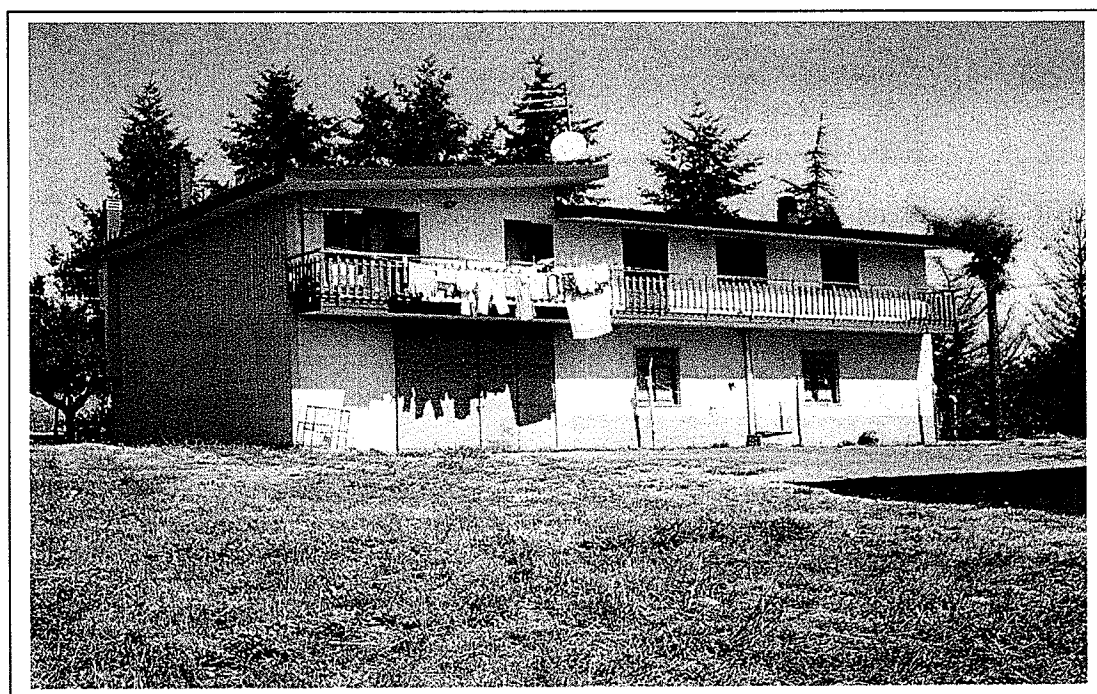


Foto n. 8 – Veduta OVEST-SUD Fabbricato p.lla 497

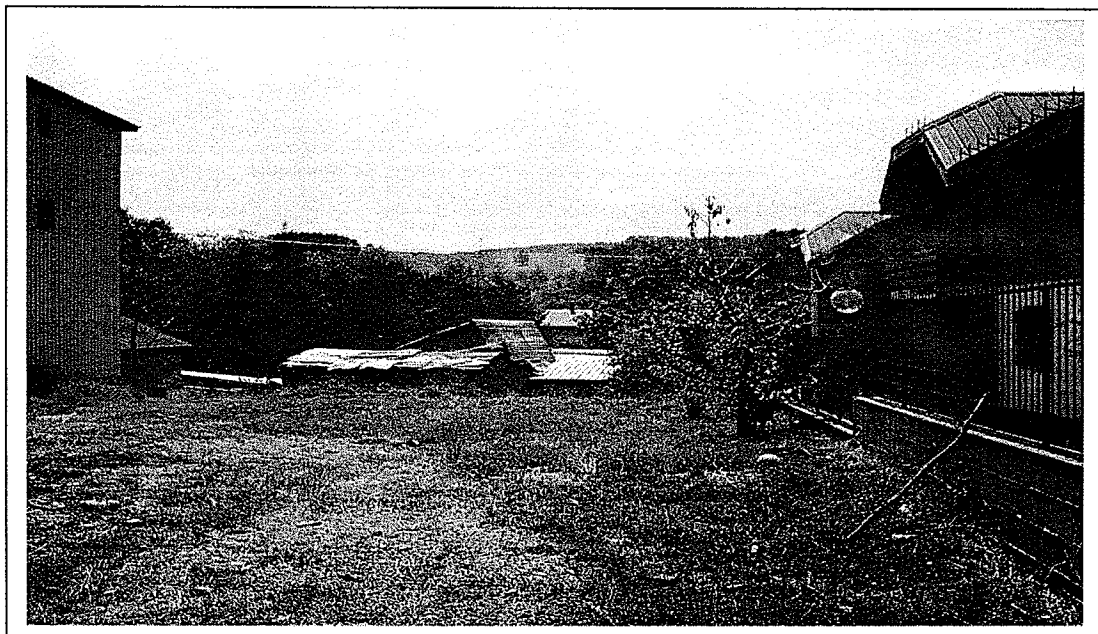


Foto n. 9 – Veduta terreno p.lla 496



Foto n. 10 – Veduta fabbricato di muratura e retrostante di legno

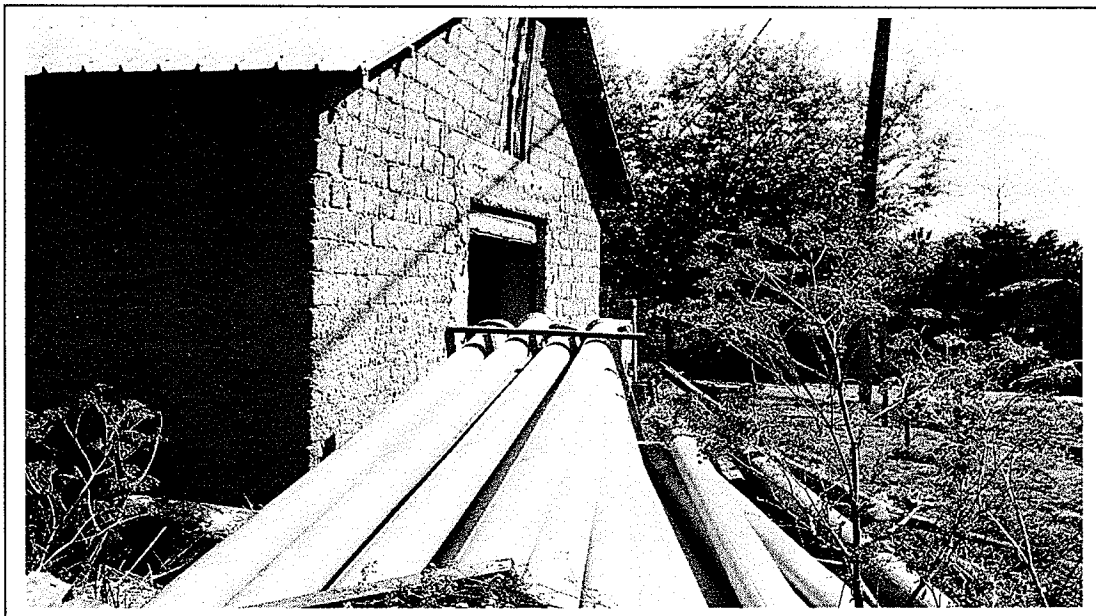


Foto n. 11 – Ingresso fabbricato di muratura



Foto n. 12 – Interno Fabbricato con struttura di legno

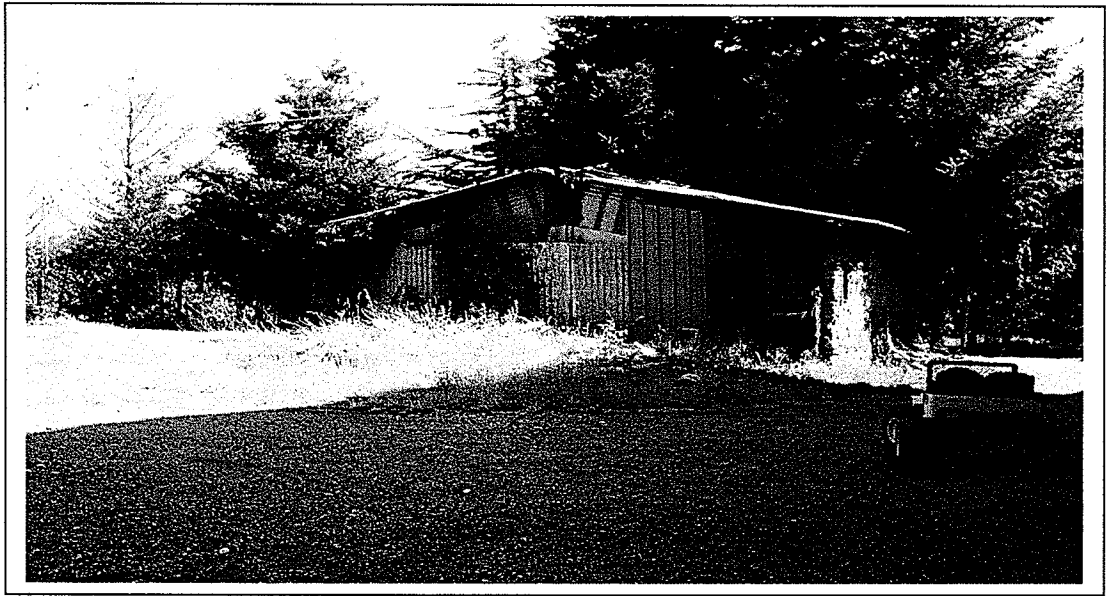


Foto n. 14 – Manufatti da demolire

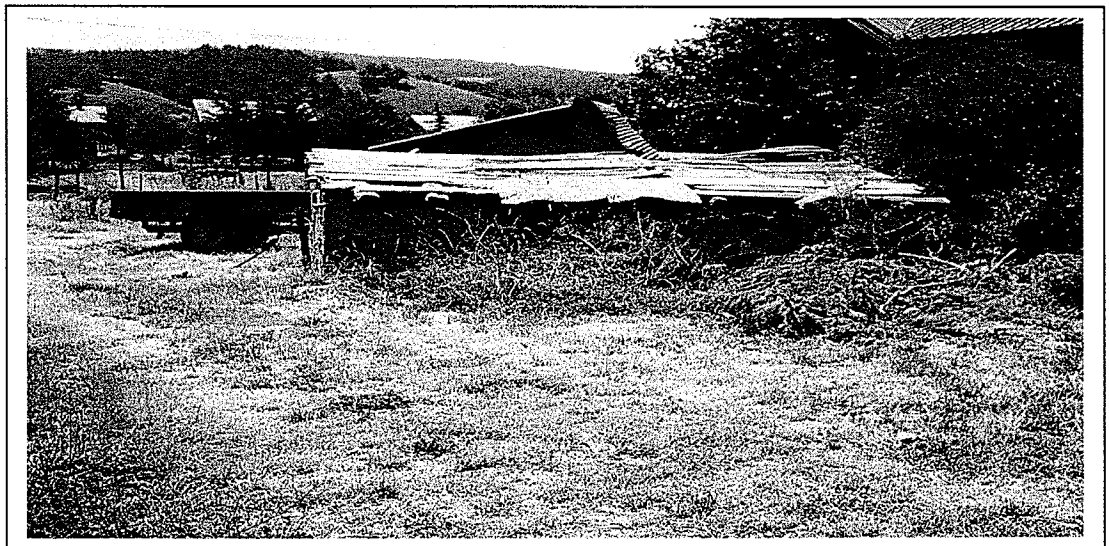


Foto n. 15 – Manufatti da demolire

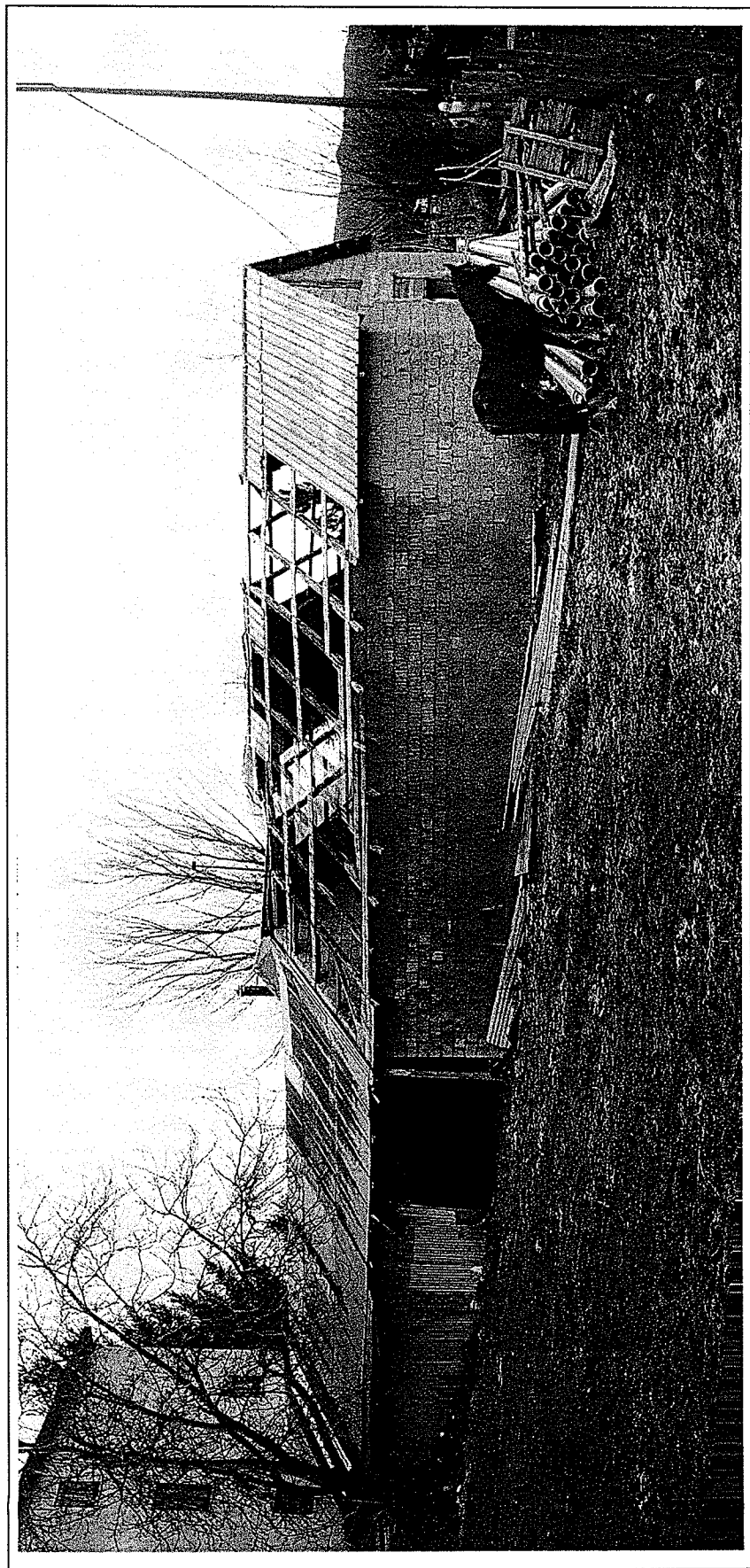


Foto n. 13 – Veduta Tettoia di legno e Fabbriato di muratura

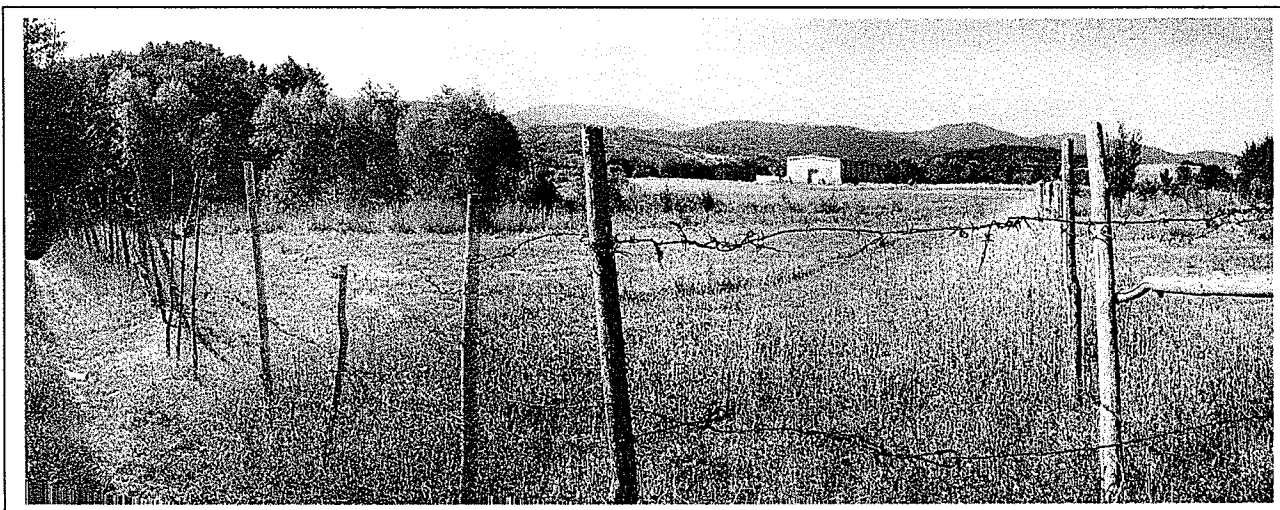


Foto n. 16 – Terreno agricolo Fg. 4 – p.lla 329

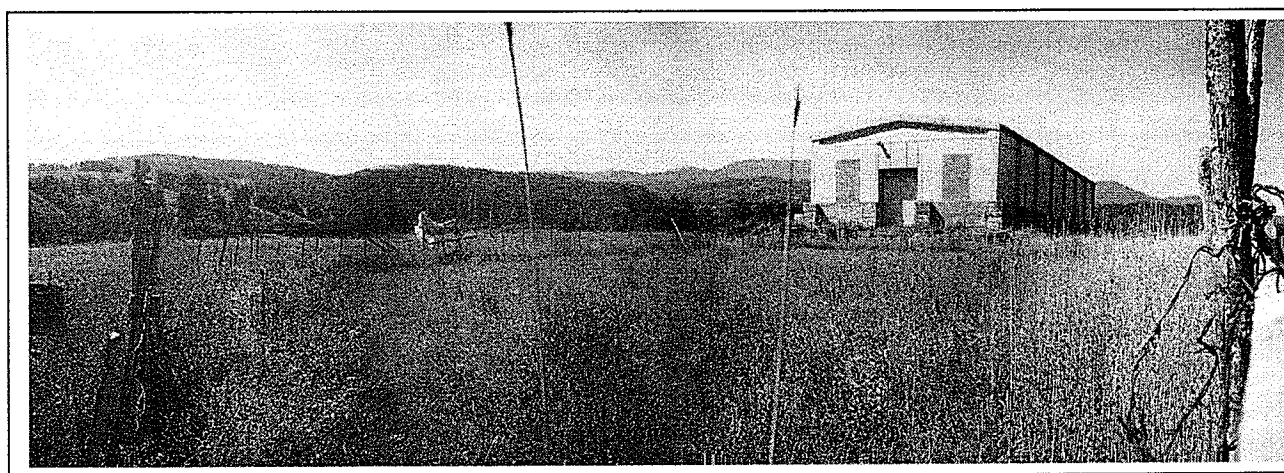


Foto n. 17 – Terreno agricolo Fg. 4 – p.lla 188



Foto n. 18 – Terreno agricolo Fg. 28 – p.lla 105



Foto n. 19 – Terreno agricolo Fg. 28 – p.lla 46

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2010

Dati della richiesta	Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: 1896)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 4 Particella: 497 Sub.: 1

INTERESTS

1811 SOUTH 181 1000-1000

Unità immobiliare dal 09/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbania	4	497	1		Zona		A/3	2	5 vani	Euro 309,87	COSTITUZIONE del 09/02/2010 n. 1086, 1/2010 in 210, dal 09/02/2010 (protocollo n. C/8043567) COSTITUZIONE

Indirizzo: CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC (parte 1)
 Annotazioni: classamento e rendita propri: (D.M. 201/04)

Situzioni degli interventi dal 09/02/2010

Situazione degli intestati dal 09/02/2010		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTO ONERI REALI	
N	I					(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/04/1996	
DATI DEI RIVANTI DA		CONSTITUZIONE del 09/02/2010 n. 1086 1/2010 in data del 09/02/2010 (prescrizione n. C/804/1567) COSTITUZIONE					

Situazione degli integrali dal 1870 al 1995

Situazione degli intestati dal 18/04/1996		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(2) Nuda proprietà per 1000/1000	
	2					181 L. edificio per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO CATTO PUBBLICO del 18/04/1996 Valutata n. 6944 - 1/2010 in atto dal 20/04/2010 (protocollo n. C.804/163/30); Repertorio n. 76420 Rügante NOTARIO NICCOLI					
		Sede COSENZA Registrazione: AP Sede COSENZA Volume 4 n. 3022 del 06/06/1996 ATTO DI DONAZIONE					

Ritornando da: Ufficio Provinciale di COSPENZA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0043567 del 09/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila

Contrada Campo San Lorenzo

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 497

Subalterno: 1

Compilata da:
Ferrari Vincenzo

Iscritto all'albo:
Ingegnere

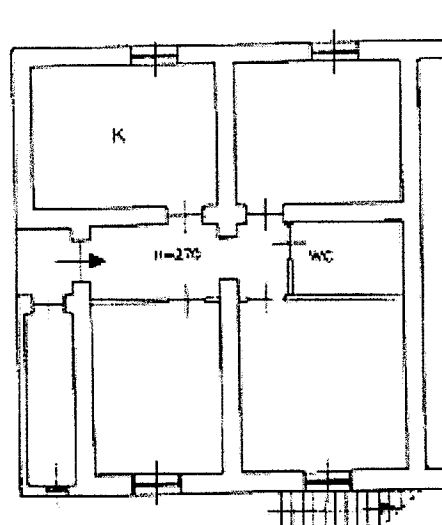
Prov. Cosenza

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANC TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/04/2010 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS0043567) - Foglio 4 Particella 497 - Subalterno 1
CONTRADA CAMPO SAN LORENZO - CAT. SNC piano 1.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2010

Dati della richiesta		Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: 8896)	
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA	
		Foglio: 4 Particella: 497 Sub.: 2	
INTERESTATI			
1			(1) Nulla proposta per 1000/1000
2			(2) U. affratto per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/02/2010									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Uso	Consistenza
1		4	497	2	2		C2	2	65 m²
Rendita									
Euro 120,55									
COSTITUZIONE del 09/02/2010 n. 1086 (2010 in atti dal 09/02/2010) protocollo n. CS041567 COSTITUZIONE									
Indirizzo									
Contrada CAMPO SAN LORENZO SNC piano L.									
Ammissioni									
classamento e rendita proposta (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 09/02/2010		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/04/1996	
DATI DERIVANTI DA							
COSTITUZIONE del 09/02/2010 n. 1086 (2010 in atti dal 09/02/2010) protocollo n. CS041567 COSTITUZIONE							
Situazione degli intestati dal 18/04/1996		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(2) Nulla proposta per 1000/1000	
2						(3) U. affratto per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/1996 Volume n. 6944 (2010 in atti dal 20/04/2010) protocollo n. CS0415670 Repertorio n. 70020 Regime NOTARIO VINCULI							
Seck COSENZA Registrazione AP Sede COSENZA Volume 5 n. 2022 del 06/06/1996 ATTO DI DONAZIONE							

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: *

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0043567 del 09/02/2010
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila
 Contrada Campo San Lorenzo

div. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 4
 Particella: 497
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Ferrari Vincenzo
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri

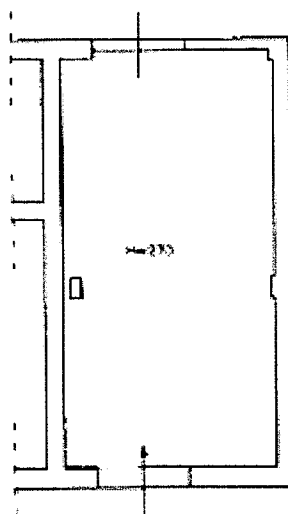
Prov. Cosenza

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2010 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (8903) - Foglio 4 Particella 497 - Subalterno 2
 CONTRADA CAMPO SAN LORENZO - SNC piano T.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2010

Data: 20/04/2010 - Ora: 09:00:14

Visura n.: CS0116614 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: 1896)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 4 Particella: 497 Sub: 3

INTERSTATO	(1) Proprietà per 1000/1000
------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/02/2010									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Catasto	Metrica	Consistenza		
1	Urbanistica	4	497	3	2	2	10 vani	Luro 619,75	(COSTITUZIONE) del 09/02/2010 n. 108b. 1/2010 in atti dal 09/02/2010 (protocollo n. CS0043567) COSTITUZIONE
Iniziativa	CONTRADA CAMPO SAN LORENZO/USNI piano 1								
Ammissione	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 09/02/2010									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
	Cognome	Nome	Particella	Codice	Classe	Descrizione	(1) Proprietà	per 1000/1000	fin al 18 del 1996
1	COSTITUZIONE dal 09/02/2010 n. 108b. 1/2010 in atti dal 09/02/2010 (protocollo n. CS0043567) COSTITUZIONE								

Situazione degli intestati dal 18/04/1996				
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
N.				(1) Proprietà per 1000/1000
1				
DATI DERIVANTI DA				
(ISTITUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 18/04/1996 Volume n. 6045. 1/2010 in atti dal 20/04/2010 (protocollo n. CS0116614) Repertorio n. 76630 Regione: NOTARIO MURCIELLO				
Sede: COSENZA Registrazione AP Sede: COSENZA Volume: 4 n. 2022 del 06/06/1996 ATTO DI DONAZIONE				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: *

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2010

DATI DERIVANTI DA			
RUTTERIA DI INSTATAZIONE ALTERNATIVE del 20/04/2010 n. 6946/1-2010 in atti dal 20/04/2010 protocollo n. C/50116382 Sede CONSORZIO VALLE RAS C/50116382			
Situazione degli intestati dal 25/03/2010			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proposta per l'asta 1-3 fino al 30/04/2010
2			(15) Proposta sottoscritta 1-1 fino al 20/04/2010
DATA DERIVANTI DA [ACQUISTO PUBBLICO del 25/03/2010 n. 5461/1-2010 in atti dal 25/03/2010 protocollo n. C/50116382] Come inquiris 1 DITTA PRIVA DI TITOLO FISCALILE			
Situazione degli intestati dal 25/03/2010			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(15) Proposta per l'asta 1-3 fino al 30/04/2010
DATA DERIVANTI DA [ACQUISTO PUBBLICO del 25/03/2010 n. 2636/1-2010 in atti dal 25/03/2010 protocollo n. C/50116382] Come inquiris 1 DITTA PRIVA DI TITOLO FISCALILE			
Situazione degli intestati dal 18/04/1996			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(15) Proposta per l'asta 1-3 fino al 30/04/2010
2			(2) Nota proprietaria per l'asta 1-3 fino al 25/03/2010
DATA DERIVANTI DA [ISTRUMENTO D'ATTO PUBBLICO del 18/04/1996 Valutata n. 6946/1-2010 in atti dal 20/04/2010 protocollo n. C/50116382] Repertorio n. C/50116382 Registrato n. 75620 Registro: NOTARIO MICCULELLI Sede CONSORZIO Registrazione AP Sede CONSORZIO Valutare 5 n. 2022 del 04/04/1996 ATTO DI DENSAZIONE			

Rilasciata dal: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **FERRARI**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS00035867 del 09/02/2010
 Planimetria di u.i.r. in Comune di Spezzano Della Sila
 Contrada Campo San Lorenzo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sessione:
 Foglio: 4
 Particella: 497
 Subalterno: 3

Compilata da:
 Ferrari Vincenzo
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri

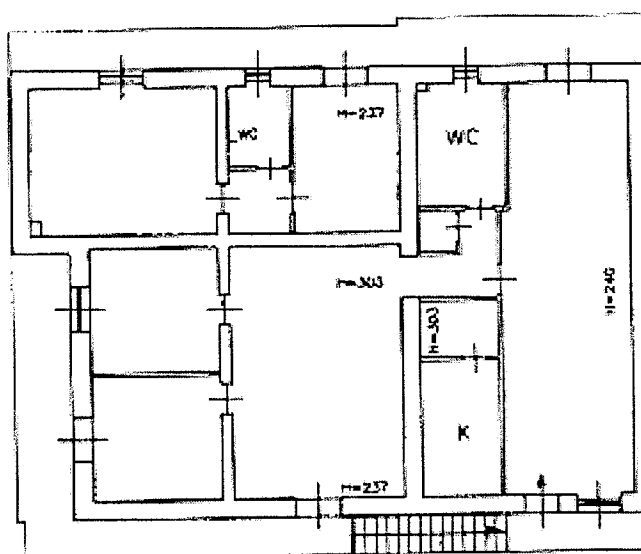
Prov. Cosenza

N. 537

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2010 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (8906) - Foglio 4 Particella 497 - Subalterno 3 -
 CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC piano 1.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2010

Dati della richiesta	Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: I896)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 4 Particella: 498 Sub.: 1

INTESTATI

1	(8) Usufrutto per 1000/1000
2	(2) Nuda proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 25/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	498	1	2		C/2	3	129 m²	Euro 286,48
VOLTURA D'UFFICIO del 25/03/2010 n. 5461 .1/2010 in atti dal 25/03/2010 (protocollo n. CS0093019) RIS I DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE										
Indirizzo										
Annotazioni										
Riserve										
CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC piano: T;										
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
1 Atti di passaggio intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	498	1	2		C/2	3	129 m²	Euro 286,48
(AL TRE) del 25/03/2010 n. 2616 .1/2010 in atti dal 25/03/2010 (protocollo n. CS0092786) RECUPERO DI UNITA' PREGRESSA										
Indirizzo										
Annotazioni										
CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC piano: T;										
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 20/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1000/1000
2			(2) Nuda proprietà per 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2010

Situazione degli intestati dal 25/03/2010

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE GENERALI REALI
1			(1) Proprietà per l'area 1:1 fino al 20/04/2010
2			(1) Proprietà segretariati 1:1 fino al 20/04/2010
DATI DERIVANTI DA			
	NOT. IL RA. DI EFFIC. del 25/03/2010 n. 5461/1/2010 in atti dal 25/03/2010 (protocollo n. CS0093019) RIS 1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE		

Situazione degli intestati dal 25/03/2010

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE GENERALI REALI
1			(1) Proprietà per l'area 1:1 fino al 20/04/2010
DATI DERIVANTI DA			
	(ALTRI) del 25/03/2010 n. 2616/1/2010 in atti dal 25/03/2010 (protocollo n. CS0092786) RECUPERO DI UNITA' PRELIESSA		TITOLI LEGALI RESO PUBBLICO fino al 18/04/1996

Situazione degli intestati dal 18/04/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE GENERALI REALI
1			(1) Usufrutto per 1000/1000 fino al 25/03/2010
2			(2) Nuda proprietà per 1000/1000 fino al 25/03/2010
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/1996 Valuta n. 6946/1/2010 in atti dal 20/04/2010 (protocollo n. CS0116382) Repertorio n. 766281 Rogante: NOTAIO MICCULI		
	Sede: COSENZA Registrazione: AP Sede: COSENZA Volume: 4 n. 2022 del 08/06/1996 ATTO DI DONAZIONE		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: FERRARI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0092786 del 25/03/2010
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila
 Contrada Campo San Lorenzo

div. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 4
 Particella: 498
 Subalterno: 1

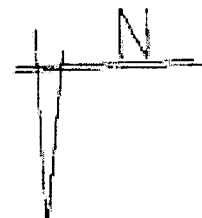
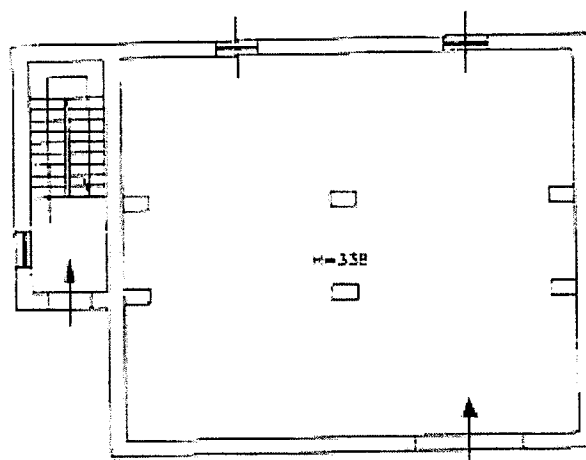
Compilata da:
 Ferrari Vincenzo
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Cosenza

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2010 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (896) - Foglio 4 Particella 498 - Subalterno 1 - CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC, piano 1.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2008

Volume n. C/80254/837 Fog. 2

Situazione degli intestati dal 19/05/1993

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI CONSERVATI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 19/05/1993
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 19/05/1993
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			
393			
394			
395			
396			
397			
398			
399			
400			
401			
402			
403			
404			
405			
406			
407			
408			
409			
410			
411			
412			
413			
414			
415			
416			
417			
418			
419			
420			
421			
422			
423			
424			
425			
426			
427			
428			
429			
430			
431			
432			
433			
434			
435			
436			
437			
438			
439			
440			
441			
442			
443			
444			
445			
446			
447			
448			
449			
450			
451			
452			
453			
454			
455			
456			
457			
458			
459			
460			
461			
462			
463			
464			
465			
466			
467			</

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2010

Dati della richiesta		Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: 1896)	
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA	
INTERESTATI		Foglio: 4 Particella: 498 Sub.: 4	
1			(8) L'adulato per 1000/1000
2			(2) Nota pregressa per 1000/1000

Unità immobiliare dal 25/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Class	Consistenza	Rendita
1	Urbanistica	4	498	4	in corso di costruz.			
VOLTERA D'UFFICIO del 25/03/2010 n. 2461 1/2010 in atti dal 25/03/2010 protocollo n. CS00910190 RIS 1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE								
Indirizzo: CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC piano 2.								
Riscatto: 1 Anni di possesso intercedi non esistenti								

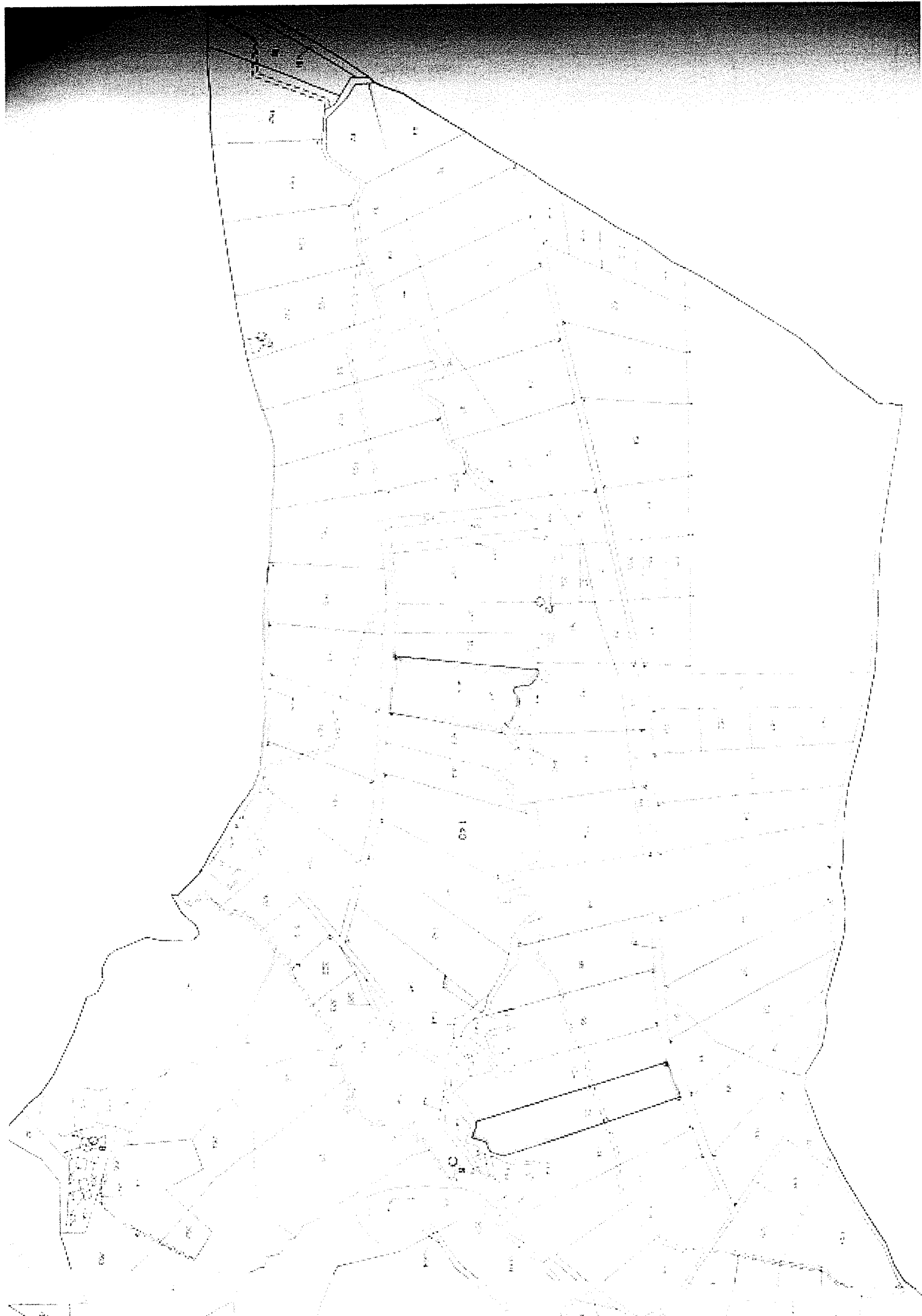
Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2010

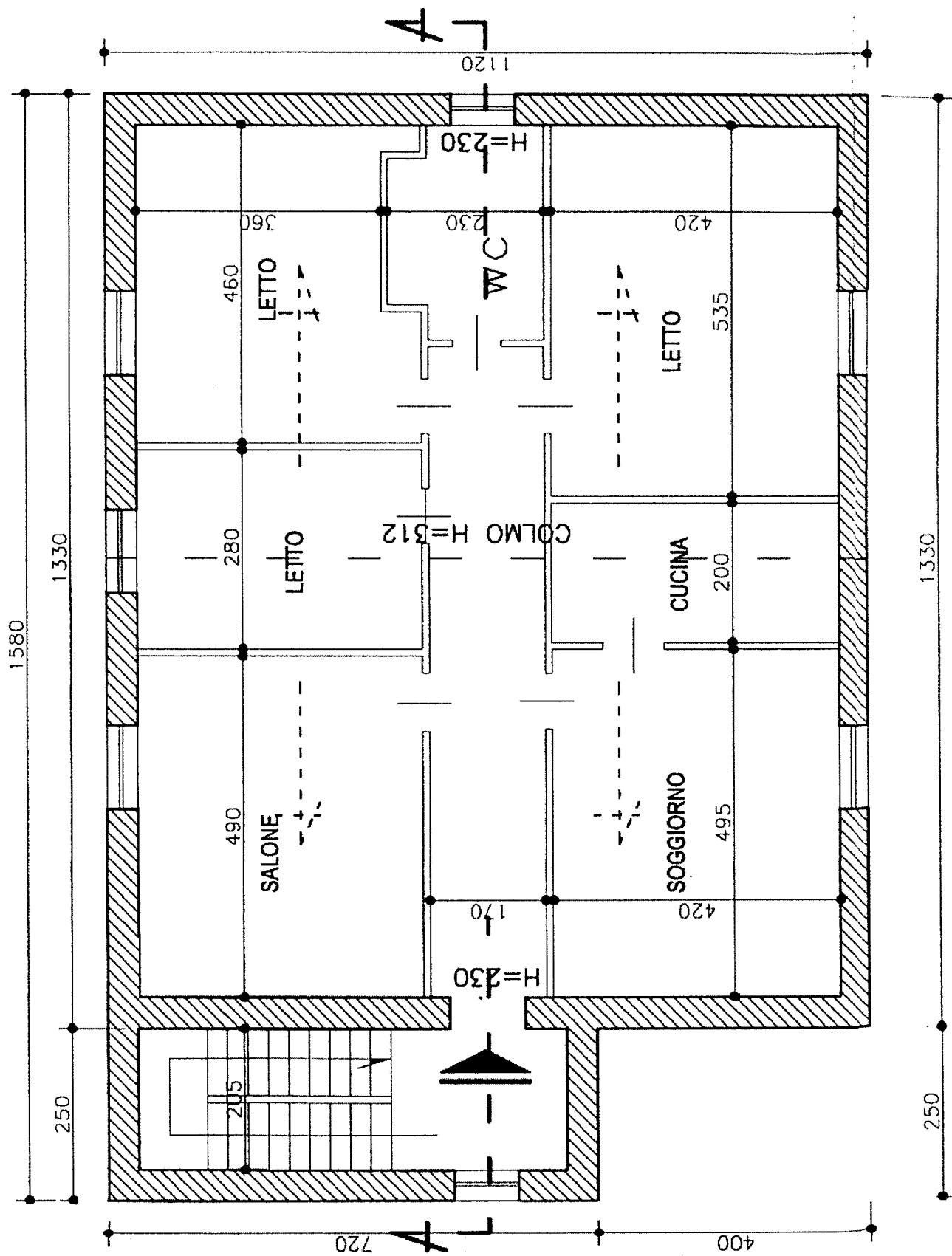
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Class	Consistenza	Rendita
1	Urbanistica	4	498	4	in corso di costruz.			
VOLTERA D'UFFICIO del 25/03/2010 n. 2616 1/2010 in atti dal 25/03/2010 protocollo n. CS00927801 RIS 1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE								
Indirizzo: CONTRADA CAMPO SAN LORENZO SNC piano 2.								

Situazione degli intestati dal 20/04/2010

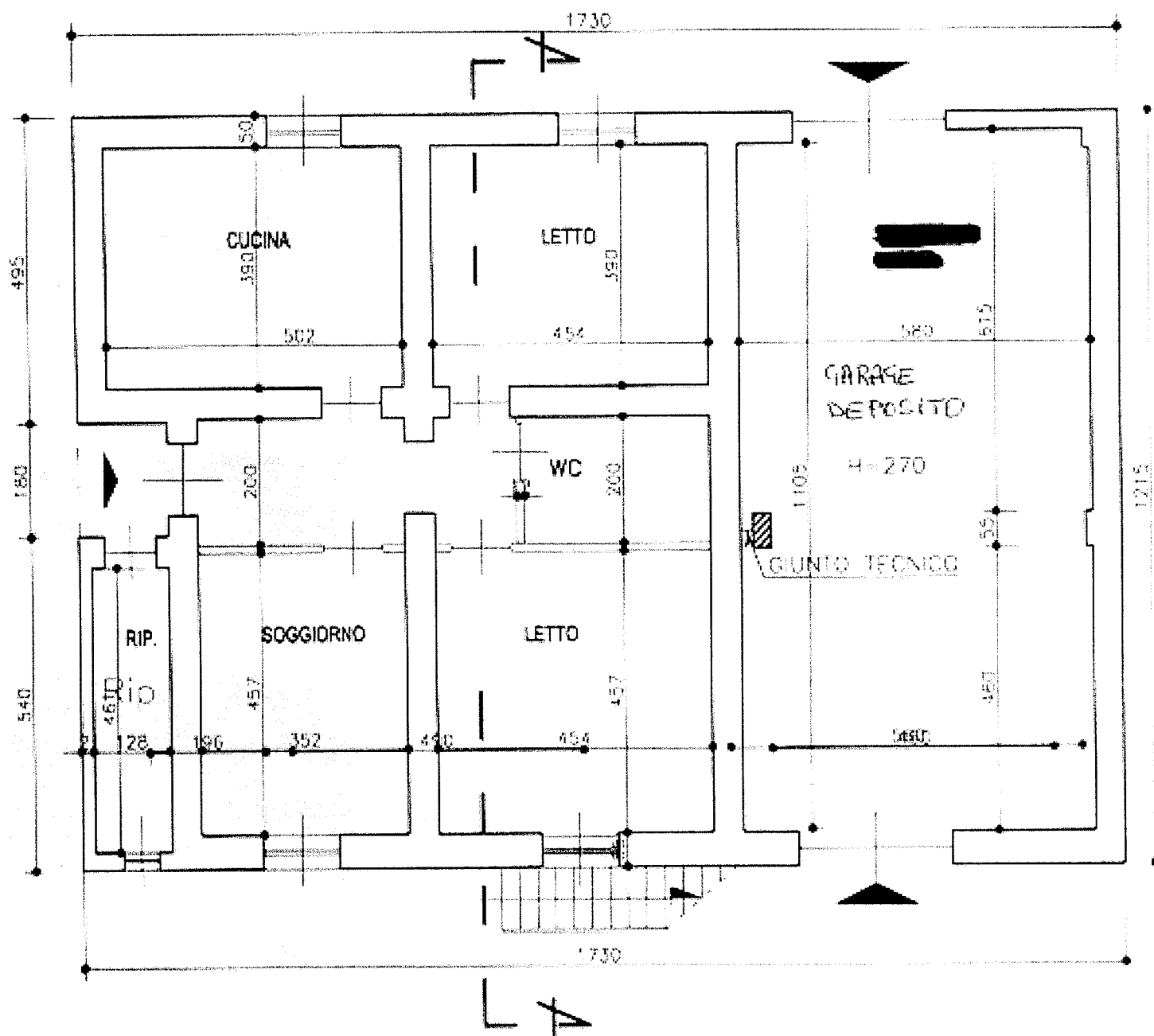
Dati della richiesta		Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: 1896)	
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA	
INTERESTATI		Foglio: 4 Particella: 498 Sub.: 4	
1			(8) L'adulato per 1000/1000
2			(2) Nota pregressa per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESIAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/04/2010 n. 2415 1/2010 in atti dal 20/04/2010 protocollo n. CS01231099 Registrazione: Sede COSENZA VOLTERA N. CS01231099			





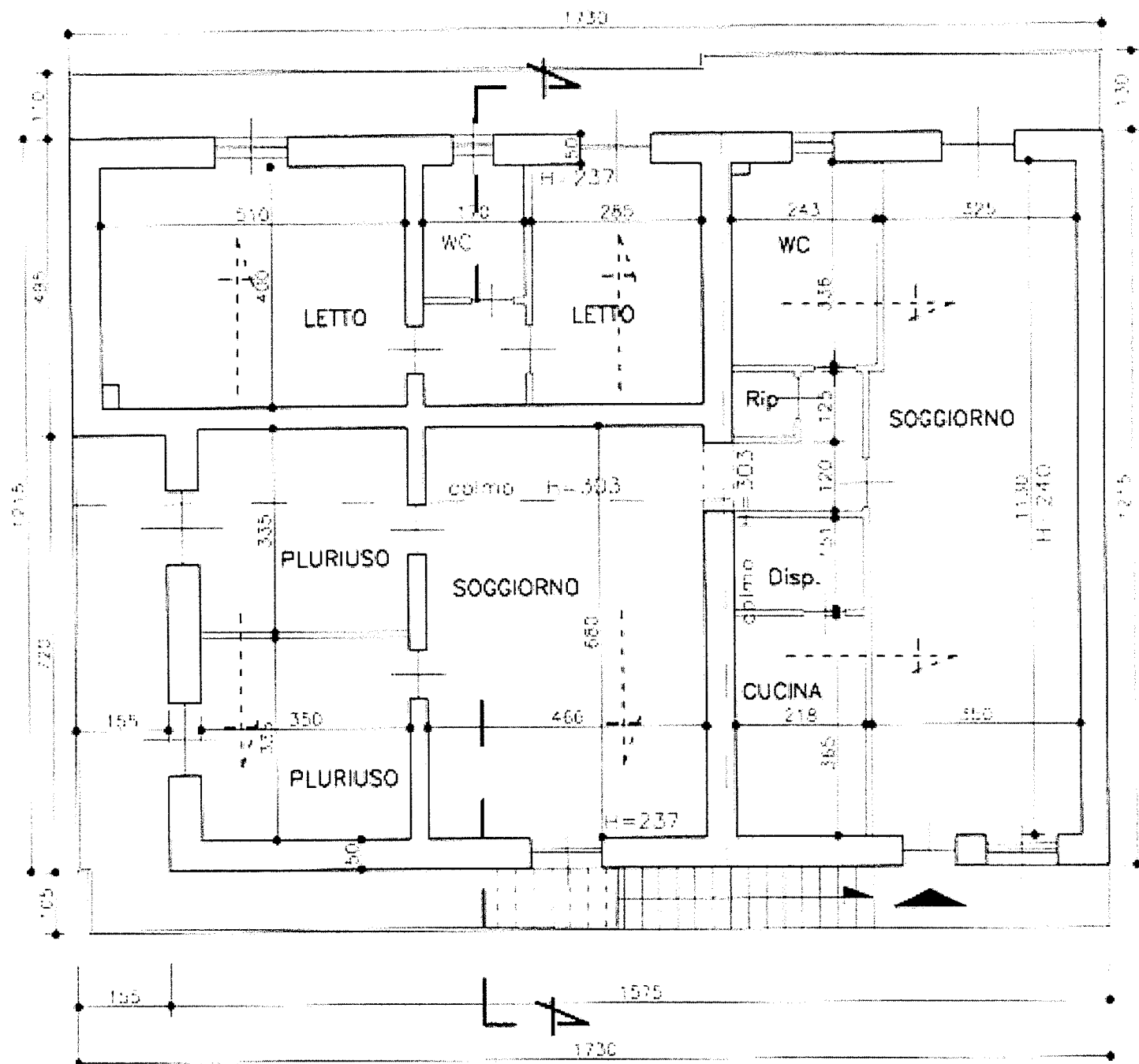


PIANO SOTTOTETTO Scala 1:100



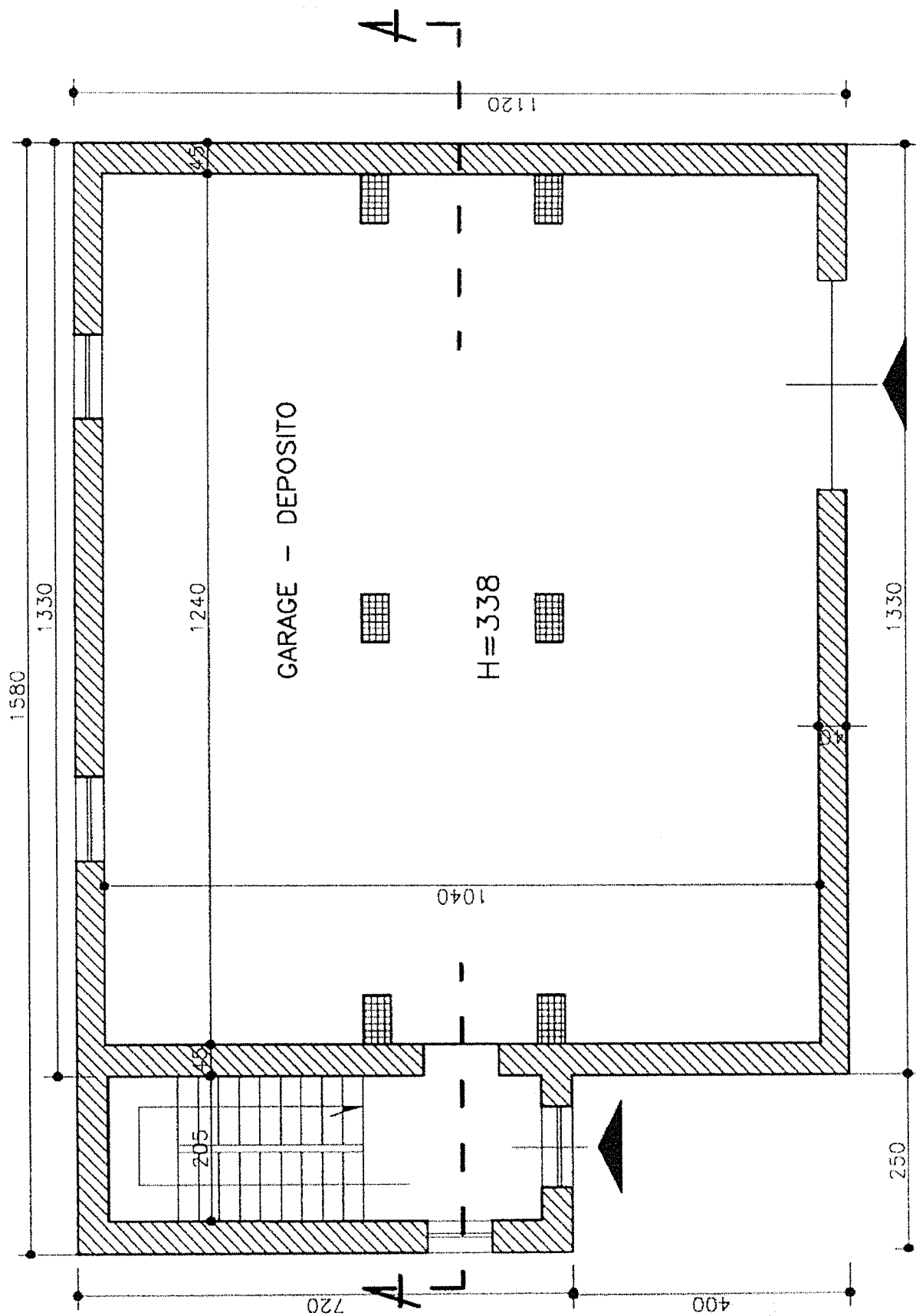
PIANO TERRA Scala 1:100

Utilizzo: ABITAZIONE + GARAGE



PIANO PRIMO Scala 1:100

Utilizzo: ABITAZIONE



PIANO TERRA Scala 1:100



COMUNE DI SPEZZANO DELLA SILA (Prov. Cosenza)

Tel. (0984) 435021 – 435555 – fax. 431328 www.comune.spezzanodellasila.cs.it -
Partita IVA 00392700787 - c.c.p. 12628897

Prot. N. **6749** del **20 LUG. 2009** Fasc. 16/2009

Il 21/07/2009

Risp.6698 del 20/7/2009

OGGETTO: Comunicazione nominativo responsabile del procedimento, legge 241/90 e sue integrazioni. / Sanatoria fabbricato in località Campo San Lorenzo . Esecuzione Immobiliare n. 117/00.

Sig. Ing. Ferrari Vincenzo
Via Cesare Gabriele n. 9
Cosenza

Al comando Polizia Municipale
Sede

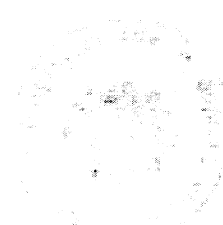
Il responsabile dell'istruttoria della pratica da voi presentata in data 20/7/2009 è l'ing. Pierpaolo Bonanno resp. Area Tecnica.
Coadiuvato dal geom. Roberto Urso resp. Sez. Urb.

Da un esame preliminare si esprime parere favorevole a condizione che la sanatoria di che trattasi sia corredata dai seguenti documenti:

- 1) versamenti degli oneri previsti nelle schede parametriche;
- 2) n. 3 marche da bollo di € 14,62;
- 3) Nulla osta del genio civile con certificato di idoneità statico.

n.b. la pratica rimane sospesa sino all'integrazione dei punti di cui sopra.

Il Resp. 
(Geom. Roberto Urso)



Il resp. Area Tecnica
(Ing. Pier Paolo Bonanno)