

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo n. 12/2008 riunito con il procedimento esecutivo n. 82/2009 del Registro Esecuzioni presso il Tribunale di Paola ad istanza di:

1) Attinà Luigi rappresentato e difeso dagli avvocati Elena M.T. e Damiano Calabretta per il prodimento esecutivo n.12/2008.

Contro

2) UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA rappresentato e difeso dagli avvocati Elena M.T. e Damiano Calabretta del foro di Paola per il prodimento esecutivo n.82/2009.

Contro

INCARICO.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. ARCURI Stefano nato a San Lucido il 02.01.1971 e residente in San Lucido (Cosenza) alla Via Strada "R", 3, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2895, venivo nominato dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola Dott.ssa Maria Brunella CONVERSO nel procedimento n. 12/08 promosso da Attinà Luigi contro [redacted] riunito con il procedimento n. 82/09 promossa da Unicredit Family Financing Bank spa contro [redacted].

All'udienza del 17 febbraio 2011, dopo aver prestato il giuramento, mi veniva affidato il seguente incarico:

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); **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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) **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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,



- hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 3) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 5) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
 - 6) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 7) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 - 8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 9) 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, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 11) **determini** il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di



trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà) ;

Ricevuto l'incarico ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'ufficio che ho prontamente ritirato presso la cancelleria esecuzioni immobiliare del Tribunale Ordinario di Paola.

Dopo di che ho eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e l'Ufficio Tecnico Comunale di San Lucido.

Successivamente, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31.03.2011 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, previo avviso alle parti con raccomandata A.R. siti in località Giardini alla Via Strada V Traversa C del Comune di San Lucido nell'occasione era presente il signor Mancino Gennaro.

Con il sig. Mancino Gennaro si è dato inizio alle operazioni presso l'immobile di sua proprietà, abitato dalla moglie e dai figli, sito in località Giardini alla Via Strada V Traversa C del Comune di San Lucido consistenti nelle misurazioni della porzione di fabbricato (appartamento) e nel rilievo fotografico.

Per quanto attiene il piccolo fabbricato adibito a deposito censito al foglio di mappa n. 7 particella n.1622 il sig. Mancino mi ha dichiarato che tale fabbricato non era di sua proprietà ma bensì della confinante, considerato il fatto che tale manufatto ricade all'interno della corte del fabbricato confinante.

Successivamente il sottoscritto in data 14.04.2011, dopo aver effettuati i necessari accertamenti presso il Comune di San Lucido e l'Agenzia del Territorio Provinciale di Cosenza, segnalava all'Illustrissimo Giudice quanto riscontrato (vedasi allegato).

Successivamente all'udienza del 22.07.2011 si è discusso quanto segnalato ed è stato chiesto al sottoscritto CTU di non prendere in considerazione il piccolo fabbricato adibito a deposito e di portare a termine la CTU.

RISPOSTA AI QUESITI.

Quesito n.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art'art.567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **ELENCO ISCRIZIONI**



Agli atti risulta che gli immobili pignorati siti in San Lucido è precisamente:

- a) Unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2;*
- b) Corte del fabbricato censita in catasto al Foglio 7 particella 1200 di mq 132,60, la cui soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10 e la restante parte a corte del fabbricato del sig. [redacted] (circa 14 mq) e a corte del fabbricato della signora [redacted] [redacted] (confinante) non riportata in catasto, erroneamente attribuita per intero ai coniugi [redacted]*

Sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- 1. Ipoteca volontaria per £ 140.000.000 a favore del Credito Italiano Spa, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 27 maggio 1988 al n. 10708 R.G. e 1252 R.P. a garanzia di un mutuo di £ 70.000.000 contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968 e [redacted] nata a San Lucido il 15 novembre 1969, per la piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 e per la corte del fabbricato sopra mensionata censita in catasto al Foglio 7 particella 1200, la cui soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10;*
- 2. Ipoteca volontaria per € 123.950,00 a favore del Credito Italiano Spa, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in Cosenza il 19 aprile 2002 al n. 8667 R.G. e 913 R.P. a garanzia di un mutuo di € 61.975,00 contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968 e [redacted] nata a San Lucido il 15 novembre 1969, per la piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 e per la corte del fabbricato sopra mensionata censita in catasto al Foglio 7 particella 1200, la cui soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10;*
- 3. Atto d'obbligo per € 15.732,12 a favore della regione Calabria, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 novembre 2007 al n. 41963 R.G. e 26642 R.P. avente ad oggetto la concessione da parte della Regione Calabria di contributi per l'acquisto o il recupero della prima casa contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968 e [redacted] nata a San Lucido il 15 novembre 1969, per la piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 ;*
- 4. Pignoramento immobiliare trascritto il 14 febbraio 2008 al n. 5034 R.G. e 3582 R.P. a favore del signor Attinà Luigi nato a Paola il 30 maggio 1976 contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 e per la corte del fabbricato sopra mensionata censita in catasto al Foglio 7 particella 1200, la cui*



soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10;

5. Pignoramento immobiliare trascritto il 12 luglio 2010 al n. 22680 R.G. e 15899 R.P. in rettifica del precedente pignoramento a favore del signor Attinà Luigi nato a Paola il 30 maggio 1976 contro ██████████ nato a Cosenza il 20.05.1968, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 e per la corte del fabbricato sopra mensionata censita in catasto al Foglio 7 particella 1200, la cui soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10;
6. Pignoramento immobiliare trascritto il 29 luglio 2009 al n. 15737 R.G. a favore della Unicredit Family Financing Banca Spa contro ██████████ nato a Cosenza il 20.05.1968 e ██████████ nata a San Lucido il 15.11.1969, ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (Piano Terra e Primo) sita in località Giardini Via Strada V Traversa C censita nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1138 sub.2 e per la corte del fabbricato sopra mensionata censita in catasto al Foglio 7 particella 1200, la cui soppressione ha dato origine alla particella 1622 relativa ad un locale adibito a deposito di mq 10;

• **DESCRIZIONE IMMOBILI**

L'immobile pignorato è così distinto:

Porzione immobiliare, sita nel Comune di San Lucido (Cosenza), località Giardini, Via Strada V Traversa C, e precisamente appartamento per civile abitazione, sviluppantesi su due livelli collegati da scala interna, composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno e da un porticato al piano terra, da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e da due balconi al piano primo, oltre corte esclusiva di circa 14 mq.

Con le seguenti caratteristiche:

struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, intonaci interni ed esterni in malta bastarda lisciata, con superficie calpestabile complessiva di mq 92.50 circa il fabbricato, di mq. 12 circa per i balconi oltre mq 3.9 circa per il porticato, con annessa corte di circa 14 mq il tutto confinante nell'insieme con la proprietà De Salvo/Conforti, corte comune, proprietà Cataldo/Vettorello e vialetto comune; meglio identificato nel Catasto fabbricati del Comune di San Lucido con il foglio n° 7 particella n° 1138 sub.2 località Giardini, Via Strada V Traversa C, piano T, 1°, z.c. 1 Cat. A/2 cl. 1.

Quesito n.2

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si precisa che nell'atto di pignoramento i confini non sono riportati mentre la via coincide e comunque allo stato attuale si identificano per come sopra riportati. Mentre i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Si esclude dalla presente la parte riguardante il piccolo fabbricato sorto sulla corte identificato nel Catasto fabbricati del Comune di San Lucido con il foglio n° 7 particella n° 1622.

Quesito n. 3

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ho potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato, e che risultano agli atti con i seguenti dati catastali:

foglio n° 7 particella n° 1138 sub.2 via Giardini, piano T, 1°, Cat. A/2 cl. 1.

Si esclude dalla presente la parte riguardante il piccolo fabbricato sorto sulla corte identificato nel Catasto fabbricati del Comune di San Lucido con il foglio n° 7 particella n° 1622.

Quesito n.4

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento sopra descritta, secondo il Piano Regolatore Vigente del Comune di San Lucido ricade in zona "B2 – Aree residenziali di recupero urbanistico/completamento" (Confrontare attestato Comune di San Lucido), dove sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quesito n. 5

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

Dalla documentazione giacente presso il Comune di San Lucido si è potuto constatare che l'immobile in oggetto è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 387 rilasciata dal Comune di San Lucido in data 13.12.1974.

Dagli atti risulta che l'immobile è provvisto di agibilità rilasciata in data 04/05/1976 dal Sindaco.

Dal confronto tra il progetto originario e lo stato dei luoghi risulta essere stato posto in essere un abuso edilizio sanabile relativo alla trasformazione di una finestra in portafinestra.

Per sanare l'abuso occorre una cifra complessiva pari a circa 2.000,00 euro comprensiva di oneri e delle relative spese tecniche.



Quesito n.6

dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per gli immobili in parola la vendita in più lotti non è possibile in quanto trattasi di una unica unità immobiliare.

Quesito n.7

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Per l'immobile in parola la vendita in più lotti non è possibile in quanto il lotto è unico, ed è così formato:

Porzione di fabbricato (appartamento) sito nel Comune di San Lucido (Cosenza), alla Località Giardini, Via Strada V, Traversa C, facente parte del fabbricato "A", costituito da un appartamento dislocato ai piani terra e primo, composto da 5,5 vani catastali, con annessa corte di pertinenza di circa 14 mq.

Composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno e da un porticato al piano terra, da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e da due balconi al piano primo,

Con le seguenti caratteristiche:

struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, intonaci interni ed esterni in malta bastarda lisciata, con superficie calpestabile complessiva di mq 92.50 circa il fabbricato, di mq. 12 circa per i balconi oltre mq 3.9 circa per il porticato, con annessa corte di circa 14 mq il tutto confinante nell'insieme con la proprietà De Salvo/Conforti corte comune, proprietà Cataldo/Vettorello e vialetto comune; meglio identificato nel Catasto fabbricati del Comune di San Lucido con il foglio n° 7 particella n° 1138 sub.2 località Giardini, Via Strada V Traversa C, piano T, 1°, z.c. 1 Cat. A/2 cl. 1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

mq 123.50€ 900,00 = € 111.150,00 per l'appartamento*

mq 12.20€ 300,00 = € 3.660,00 per i balconi*

mq 3.9 € 350,00 = € 1.365,00 per il porticato*

mq 14 € 100,00 = € 1.400,00 per la corte di pertinenza*

Totale valore dell'immobile pignorato € 117.575,00 Diconsi Euro centoquindicimilacinquecentosettantacinque/00.

A tale somma vanno detratti:

le spese per sanare l'abuso edilizio stimato in € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche.

Il valore peritato dell'immobile viene pertanto stimato in :

*€ 117.575,00 - € 2.000,00 = € 115.575,00.
centoquindicimilacinquecentosettantacinque/00.*

Diconsi

Euro



Quesito n. 8

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è occupato dalla signora [redacted]. Si allega alla presente il titolo di proprietà, dal quale si evince che l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 1138 sub. 2 risulta in ditta "[redacted]" aventi ciascuno proprietà per 1/2 della piena proprietà.

Detto immobile è pervenuto ai signori [redacted] con atto a rogito notaio Scornajenchi Riccardo rogato il **26/05/1998** rep. n° 13322, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **15/06/1998** al numero 2828.

La data di acquisto degli immobili pignorati sopra menzionati è antecedente alla data di pignoramento trascritto il **14.02.2008** al n. 5034 R.G.e 3582 R.P. a favore del signor Attinà Luigi nato a Paola il 30 maggio 1976 contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968 e del pignoramento immobiliare trascritto il **29.07.2009** al n. 15737 R.G. a favore della Unicredit Family Financing Banca Spa contro [redacted] nato a Cosenza il 20.05.1968 e [redacted] nata a San Lucido il 15.11.1969, ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Quesito n. 9

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

In merito al quesito sopra riportato, si ribadisce che la porzione di fabbricato è occupata dalla Signora [redacted] (esecutata) e figli.

Quesito n.10

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

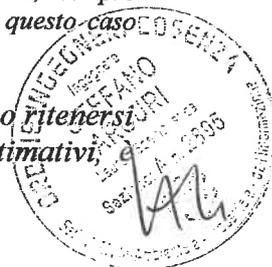
L'area in cui sono compresi le porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, sono sottoposto ai seguenti vincoli (Cfr attestato rilasciato dal Comune di San Lucido):

1. vincolo sismico;
2. forestale – idrogeologico.

Quesito n.11

determini il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà) ;

Dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato per immobili che possono ritenersi simili a quello in esame, e dopo aver sviluppato i necessari calcoli estimativi, e



risultato il valore venale da attribuire all'immobile, nelle condizioni di conservazione in cui si trova allo stato attuale, è il seguente:

Porzione di fabbricato (appartamento) sito nel Comune di San Lucido (Cosenza), alla Località Giardini, Via Strada V, Traversa C, facente parte del fabbricato "A", costituito da un appartamento dislocato ai piani terra e primo, composto da 5,5 vani catastali, con annessa corte di pertinenza di circa 14 mq.

Composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno e da un porticato al piano terra, da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e da due balconi al piano primo,

Con le seguenti caratteristiche:

struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, intonaci interni ed esterni in malta bastarda lisciata, con superficie calpestabile complessiva di mq 92.50 circa il fabbricato, di mq. 12 circa per i balconi oltre mq 3.9 circa per il porticato, con annessa corte di circa 14 mq il tutto confinante nell'insieme con la proprietà De Salvo/Conforti corte comune, proprietà Cataldo/Vettorello e vialetto comune; meglio identificato nel Catasto fabbricati del Comune di San Lucido con il foglio n° 7 particella n° 1138 sub.2 località Giardini, Via Strada V Traversa C, piano T, 1°, z.c. 1 Cat. A/2 cl. 1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

mq 123.50*€ 900,00 = € 111.150,00 per l'appartamento

mq 12.20*€ 300,00 = € 3.660,00 per i balconi

mq 3.9* € 350,00 = € 1.365,00 per il porticato

mq 14* € 100,00 = € 1.400,00 per la corte di pertinenza

Totale valore dell'immobile pignorato € **117.575,00** Diconsi Euro centoquindicimilacinquecentosettantacinque/00.

A tale somma vanno detratti:

le spese per sanare l'abuso edilizio stimato in € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche.

Il valore peritato dell'immobile viene pertanto stimato in :

€ 117.575,00 - € 2.000,00 = € **115.575,00.** Diconsi Euro centoquindicimilacinquecentosettantacinque/00.

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Avendo portato a termine il compito affidato, il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma della fiducia accordata e rassegna la presente cui allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Servizio fotografico;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure catastali;
5. Stralcio P.R.G., Aerofotogrammetrico e N.T.A.;
6. Attestato e Certificato di destinazione urbanistica del Comune di San Lucido;
7. Copia Concessione Edilizia;
8. Copia certificato di agibilità ;



9. Lettera di segnalazione Giudice Converso del 14.04.2011 e relativi allegati;
10. Planimetrie immobili;
11. Titolo proprietà immobili;
12. Specifica delle spese e competenze.

San Lucido novembre 2011

Il C.T.U.
Ing. Stefano ARCURI



All' Illustrissimo Giudice Dott.ssa Brunella Converso
C/o Tribunale di Paola

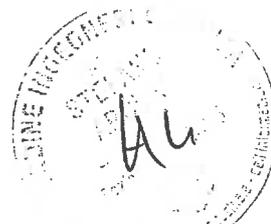
Oggetto: REG.E.I. n. 12/08 promossa da Attinà Luigi nei confronti di ~~Manfredino Gennaro~~
riunita con la REG.E.I. n. 82/09 promossa da Unicredit Family Financing Bank Spa contro

~~Manfredino Gennaro~~

Il sottoscritto Ing. Arcuri Stefano nato a San Lucido il 02.01.1971 e residente in San Lucido alla Via Strada "R",3 e con studio presso la stessa via, nominato C.T.U. all'udienza del 17.02.2011 dalla Dott.ssa Brunella Converso nella causa promossa da Attinà Luigi nei confronti di ~~Manfredino Gennaro~~ REG.G.E.I. n.12/ 2008 e riunita con la REG.G.E.I. n.82/ 2009 promossa da Unicredit Family Financing Bank Spa contro ~~Manfredino Gennaro~~

PREMESSO

- Che la CTU riguarda la valutazione di un appartamento (il terzo in ordine crescente di quattro appartamenti) relativo ad un fabbricato costituito da 4 appartamenti sito in San Lucido alla località Giardini con la relativa corte di mq 132,60 inserita al N.C.T. del Comune di San Lucido al foglio n.7 particella 1200 (all'atto dell'acquisto 26.05.1998).
- Che su tale corte, oggi, insiste un piccolo fabbricato adibito a deposito inserito al N.C.E.U. del Comune di San Lucido al foglio n.7 particella 1622.
- Che su tale corte il 07.07.1992 è stata effettuata una variazione catastale per ampliamento da parte dei proprietari originari dei terreni che hanno edificato attraverso una rettifica di atto rep. 49865 del 01.12.1990 (che si allega) con la Sig.ra ~~Desalvo Antonina~~ proprietaria dell'appartamento contiguo a quello del ~~Manfredino Gennaro~~ (il quarto in ordine crescente), con la creazione della particella 1622 relativa ad un piccolo fabbricato adibito a deposito ricadente sulla proprietà della Sig.ra ~~Desalvo Antonina~~ realizzato in assenza di concessione edilizia e successivamente sanato giusta concessione edilizia in sanatoria n.15 del 08.04.1994.
- Che il Sig. ~~Manfredino Gennaro~~ possiede una porzione di tale corte ed esattamente mq circa 14.
- Che il sottoscritto ha richiesto in data 13.04.2011 protocollo CS 0114875 all'Agenzia del Territorio di aggiornare il foglio di mappa interessato.



Tutto ciò premesso

SEGNALA CHE

- **L'immobile adibito a locale deposito inserito al N.C.E.U. del Comune di San Lucido al foglio n.7 particella 1622** ricadente sulla particella originaria 1200 relativa alla corte del fabbricato acquistata dal ~~Sig. Mariano Genaro~~ con atto del 26.05.1998 rep. 34587, in cui il ~~Sig. Mariano Genaro~~ e la ~~Sig.ra Bruno Genaria~~ acquistavano un appartamento di civile abitazione, sviluppati su due livelli, con annessa corte esclusiva, confinante con proprietà Conforti (marito della Sig.ra De Salvo Filomena), corte comune, proprietà Raia, vialetto comune. E' riportato al N.C.E.U. del Comune di San Lucido alla partita 1442, foglio n. 7 particella 1138 sub. 2 (l'appartamento) e particella 1200 (la corte), **NON E' DI PROPRIETA' DEI SIG.RI ~~MARIANO GENARO E BRUNO GENARIA~~**, ma risulta in Ditta a De Salvo Filomena ricadente sulla corte del suo fabbricato.
- **La corte esclusiva** riportata al N.C.E.U. del Comune di San Lucido alla partita 1442, foglio n. 7 particella 1200 di mq 132,60 venduta ai ~~Sig. Mariano Genaro e Bruno Genaria~~ con atto del 26.05.1998 rep. 34587, **NON E' DI PROPRIETA' ~~DEI SIG. MARIANO GENARO E BRUNO GENARIA~~**, ma di proprietà della Sig.ra de Salvo Filomena. E di tale corte i ~~Sig. Mariano Genaro e Bruno Genaria~~ ne possiedono una porzione ed esattamente 14 mq circa racchiusa da recinzione.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU non può proseguire le operazioni peritali e resta in ogni caso in attesa di VS determinazioni.

Allega alla presente la seguente documentazione:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Atto di compravendita del 26.05.1998 repertorio n. 34587;
3. Atto di rettifica rep. n. 49865 del 01.12.1990;
4. Atto originario di acquisto della Sig.ra De Salvo Filomena del 19.06.1976 rep. n. 3291;
5. Estratto di mappa odierno scala 1:2000 ;
6. Frazionamento allegato alla variazione catastale (ampliamento) del 07.07.1992;
7. Planimetria catastale scala 1:200 della corte, dell'appartamento e del locale deposito;
8. Planimetria appartamento rilevato con relativa corte scala 1:100;
9. Visura storica del foglio 7 part. 1622;
10. Copia concessione in sanatoria n. 15 dell'08.04.1998;
11. Richiesta aggiornamento foglio di mappa protocollo CS 0114875 all'Agenzia del Territorio.

San Lucido li 14.04.2011

Distinti saluti



Repertorio n. 49865



Raccolta n. 5512

Perle

RETTIFICA DI ATTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovanta il giorno uno del mese di dicembre (01/12/1990)

in Fuscaldo, nel mio studio sito alla via Magg. A. Vaccari, 19, avanti a me dr. prof. Eleonora D'Aqui, notaio in Fuscaldo, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Castrovillari, Paola e Rossano,

SI COSTITUISCONO I SIGNORI:

CURATOLO FRANCO LIBERO nato a San Lucido il 19 dicembre 1937 ed ivi domiciliato alla via V. Emanuele - I^a Trav. - nc. 9, commerciante, c.f. CRT FNC 37T19 H971S;

PROVENZANO FRANCESCO nato a San Lucido il 15 agosto 1944 ed ivi domiciliato alla via Giardinelli, insegnante, c.f. PRV FNC 44M15 H971H;

CURATOLO ERMELINDA nata a San Lucido l'1 ottobre 1913 ed ivi domiciliata alla via G. Amendola, nc. 63, pensionata, c.f. CRT RLN 13R41 H971Q;

SESSA GIUSEPPE GIOVANNI nato a San Lucido il 28 agosto 1935 ed ivi domiciliato alla via Regina Elena, commerciante, c.f. SSS GPP 35M28 H971W;

DE SALVO FILOMENA nata a S. Severino Lucano (PZ) il 7 settembre 1942 e domiciliata in Roma alla via In Selci, nc. 88/D, insegnante, c.f. DSL FMN 42P47 I157A.

UFFICIO REGISTRO - PAOLI

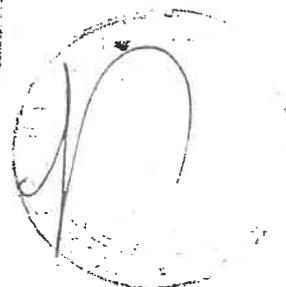
Reg.to il 20/12/1990

al nr. 352 Ser 1

Atti Pubblici.

IL DIRETTORE

(f.to Luigi Menichino)



DA RETTIFICARE



COTIA

Boll 3626

N° 3281 del repertorio

N° 620 di volume

- ATTO DI COMPRAVENDITA -

- REPUBBLICA ITALIANA -

Reg. to il 2.4.76

Al N. 467 Mod. 1 Vol. 109

Richiesto da

Esatte Lire *11.000.000*

Il diciannove giugno millenovecentosettantasei;

in Fuscaldo e nel mio studio in Via Margellina, 16

(19 giugno 1976)

Filomena

LIQUIDAZIONE

Innanzi a me Dr. PAOLO MITROTTI, Notaio residente in Fuscaldo, TR

Tras *120.000*

iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza,

CAT-6/10 *28000*

Castrovillari, Paola e Rossano

Bollo

TOTALE *120.000*

SONO PRESENTI:

INVIM

La Signora DE SALVO FILOMENA in Conforti, nata a S. Severino

TS

TOTALE *3000*

Lucano (Potenza) il 7 settembre 1942 e residente in Napoli

REP. NOT. DIST. POTENZA

in Via Morgantini 4, professoressa;

CURATOLO FRANCO LIBERO, commerciante, nato a S. Lucido



(Cosenza) il 19 dicembre 1937 ove risiede;

il quale si costituisce in nome proprio e nella qualità di

procuratore speciale dei Signori:

PROVENZANO FRANCESCO, studente universitario nato il 15

agosto 1944 a S. Lucido ed ivi residente;

CURATOLO EMELINDA, commerciante nata a S. Lucido il 27 settem-

bre 1913 ed ivi residente;

SESSA GIUSEPPE GIOVANNI, commerciante, nato a S. Lucido il

28 agosto 1935 ed ivi residente; giusta procura autenticata

nelle firme da me Notaio in data 4 giugno 1976; quale procura

si allega al presente atto sub " A ".

comparenti, a me personalmente noti, rinunziano d'accordo fra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

- NARRATIVA -

Il Signor CURATOLO FRANCO LIBERO - in proprio e nella qualità

- DICHIARA -

- che - i sopraindicati Signori Provenzano Francesco, Curatolo Ermelinda, Sessa Giuseppe Giovanni, ed esso Curatolo Franco Libero - avendo avuto richiesta di vendere all'altra costituita Signora De Salvo Filomena in Conforti, una palazzina sita in S. LUCIDO (Cosenza), località " GIARDINI ", con ingresso da Via Giardini, e precisamente l'ultima delle quattro da essi dichiaranti costruite in detta località sulla particella 401 del foglio 7, distinta come " palazzina A " composta di tre vani a pianterreno e tre al piano sovrastante, e servizi, con giardino annesso di metri quadrati centoventi circa (mq. 120), nonchè diritto al cortile comune a tutte le parti condominiali del parco;

- il tutto confinante con palazzina N° 3 di De Salvo Carmine, con Viale di accesso, con terreno di proprietà del signor Giuliani Emilio Augusto

denunciata al N.C.E.U. di S. Lucido il 25 luglio 1975 con numero 1005/75 per quanto riflette la palazzina e con numero 1006/75 per quanto riflette il cortile;

Il Signor Curatolo Franco Libero
 De Salvo Filomena in Conforti

Il Signor Curatolo Franco Libero



- che esso Signor CURATOLO FRANCO LIBERO - in proprio e
nella suindicata qualità - precisando di accettare le modalità
di pagamento di cui si dirà in seguito - dichiara che essi
Curatolo Franco Libero, Provenzano Francesco, Curatolo
Ermelinda e Sessa Giuseppe Giovanni sono esclusivi propieta-
ri della suddetta palazzina in quanto:

a) con atto del Notaio Dr. Osvaldo Zupi di Cosenza in data
22 luglio 1970, registrato in Cosenza il 3 agosto 1970,
trascritto ivi il 12 agosto 1970 al N° 156580 Provenzano
Francesco, Curatolo Ermelinda e Sessa Giuseppe Giovanni
acquistavano da Giuliani Emilio Augusto fu Giovanni, nato
a S. Lucido il 14 luglio 1920 la zona di terreno di metri
quadrati quattromila (mq. 4000) insistente nel foglio 7,
particella 401, e riportata alla partita 278;

b) Giuliani Emilio Augusto possedeva il detto terreno per vendita
giudiziarla avvenuta con sentenza del Pretore di Paola del 9
marzo 1936;

c) esso costituito CURATOLO FRANCO LIBERO, invece, divenne
comproprietario dell'intero parco, e quindi della palazzina
oggetto del presente atto, per atto del Notaio Zupi del 29
marzo 1971, registrato in Cosenza il 6 aprile 1971 al
N° 1428

d) essi proprietari costituirono il parco costituito da
quattro palazzine, con licenza edilizia rilasciata dal
Comune di S. Lucido il 13 dicembre 1974; seguita da licenza

di abitabilità rilasciata il 4 maggio 1976;

e) la palazzina oggetto del presente atto è libera da pesi od oneri reali pregiudizievoli.

- ARTICOLO 1 -

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e le parti le attribuiscono forza di patto.

- ARTICOLO 2 -

Con presente atto il costituito CURATOLO FRANCO LIBERO - in proprio e quale procuratore dei Signori:

PROVENZANO FRANCESCO, CURATOLO ERMELINDA e SESSA GIUSEPPE GIOVANNI - vende a l'altra costituita Signora DE SALVO FILOMENA in Conforti, che accetta, la palazzina in S. LUCIDO (Cosenza), località " GIARDINI ", con ingresso dalla Via Giardini, con annesso giardino di mq. 120 circa e diritto al cortile comune; descritta, confinata pervenuta ed accatastata nella narrativa che precede.

- ARTICOLO 3 -

La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione ed azione, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, libero da pesi od oneri reali pregiudizievoli, com'esso Curatolo Franco Libero, in proprio e nella suindicata qualità espresamente conferma e garantisce.

- ARTICOLO 4 -

- ARTICOLO 4 -

Il prezzo della vendita - fissato in lire QUATTORDICIMILIONI

(L. 14.000.000);

- per lire DIECIMILIONI (L. 10.000.000);

è stato pagato dall'acquirente in precedenza a questo atto,
come da dichiarazione del costituito Curatolo Franco Libero.

Le altre lire QUATTROMILIONI (L. 4.000.000);

saranno pagate entro tre mesi da oggi e solo quando

sarà stato accertato che l'immobile oggetto del presente

atto è libero da pesi od oneri reali pregiudizievoli, e

che vi è il libero e pacifico possesso dell'immobile stesso

nel ventennio; con particolare riguardo, altresì: alla

estinzione dell'articolo a campione per la registrazione

del citato atto Zupi del 20 luglio 1970, avvenuta a Cosenza

il 3 agosto detto al N° 3312, per il quale furono chiesti i

benefici fiscali della 408.

- ARTICOLO 5 -

Il Signor Curatolo Franco Libero, in proprio e nella costitui-

ta qualità, accetta il modo di pagamento, rilascia -

ora per allora - quietanza liberatoria per l'intero prezzo

con dispensa dalla ripartizione; immette l'acquirente nel

possesso legale e materiale dell'immobile acquistato, e

rinuncia alla ipoteca legale, dispensando il Conservatore

dei R.R. I.I. di Cosenza dall'accenderla, nonchè da ogni

responsabilità.

- ARTICOLO 6 -

Venditori e compratrice dichiarano che fra di loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta.

- ARTICOLO 7 -

Le spese del presente atto e sue conseguenziali a carico dell'acquirente.

- La parte alienante mi presenta la dichiarazione per l'INVIM.

- Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, su due fogli per pagine sei fin qui, viene da me letto con l'alligato ai componenti che lo approvano a mia domanda.

Franco Lino Quaredo
Vice-Palmo Felomena in Confessione

Pellegrino Rossi



N-18100

E-32100

Particella: 1846



T3FD

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIA

ORIGINAL

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI... COSENZA.....

CATASTO TERRENI

Comune di... SAN. LUCIDO.....

Sez. censuaria
(solo in caso di catasto separato)

DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N° 10714... PRESENTATA IL 20-12-91.....

A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1969, N. 679.

I sottoelencati possessori:

DE SALVO FILOMENA nata a SAN SEVERINO
(cognome, nome, luogo e data di nascita - ovvero ragione sociale - titolo e quote di possesso)

LUCANO (P2) IR 07-09-1942.....

(segue a pag. 4)

denunciano a codesto Ufficio Tecnico Erariale che nelle particelle di cui ai quadri di pagina 2, sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni.

Tali cambiamenti risultano descritti nelle pagine 2 e 3 della presente denuncia, di cui è parte integrante l'allegato tipo mappale, redatto dal Sig. COLONNA FRANCESCO.....

iscritto all'Albo professionale dei GEOMETRI N° 4753..... della provincia

di ROMA.....

SAN. LUCIDO li.....

La presente dichiarazione è resa da:

DE SALVO FILOMENA.....

in qualità di PROPRIETARIA.....



COMUNE DI SAN LUCIDO

C.F. 86001410785

(Provincia di Cosenza)

Tel. 0982 / 81081

CAP 87038 Via F. Giuliani

Località d'interesse turistico - D.P. 30.09.1954 N° 32864

Fax 0982 / 84703

Ufficio Tecnico Settore III bis - Urbanistica e Territorio

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III BIS

Vista la richiesta da parte dell'Ing. Arcuri Stefano nella qualità di C.T.U. nella causa civile n.12/2008 promossa da Attinà Luigi ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Visti gli atti interni d'Ufficio;

Vista la Variante al P.R.G. approvata con decreto del Dirigente Generale del V° Dipartimento della Regione Calabria n°6740 del 11.07.2001;

Visto il Piano Attuativo Unitario per la zona territoriale omogenea "B1 - B2" approvato dal C.C. con delibera n°59 del 22.12.2003;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente, approvato dal C.C. con delibera n°45 del 29.09.2003 e dalla Regione Calabria con Decreto n. 8157 del 04.06.2004;

ATTESTA

che la zona su cui ricade il fabbricato oggetto della richiesta, nello strumento urbanistico comunale vigente (Variante al P.R.G.) e successivo Piano Attuativo Unitario, ha la seguente destinazione:

- **Aree residenziali di recupero urbanistico /completamento: intensive "B2".**

INOLTRE la stessa zona è sottoposta al restante seguente vincolo:

1. Sismico;
2. Forestale - idrogeologico;

San Lucido, li _____

7 APR. 2011



Il Responsabile del Settore 3° bis
Geom. Emilio Petrunaro

ALBO

COMUNE DI SAN LUCIDO
(Prov. di Cosenza)

N° 387

Vista la domanda del^{la} Signora CURATOLO Ermelinda
nato il 1°/10/1913 a S.LUCIDO e residente in S.Lucido
alla via G.Amendola n° 10, diretta ad ottenere licenza per
(1) la costruzione di due fabbricati a due pianiciascuno

in questo Comune, alla località Giardino sull'area distinta
al foglio n.7 partita

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nella tornata
del 9.11.1974;

Vista la legge Comunale e Provinciale e fatto salvo ogni diritto di
terzi;

Visto il nulla-osta concesso dal Genio Civile di Cosenza in data
10.12.1974, N° 30463;

Vista la legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150, modificata ed integrata
dalla legge 6.8.1967, n.765;

Visti i Regolamenti locali;

C O N C E D E

Al^{la} Signora CURATOLO Ermelinda

L I C E N Z A

per **(1) la costruzione di due fabbricati a due piani ciascuno**

di cui in premessa, salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'os-
servanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene
e di polizia locale, ed in conformità del progetto presentato, di cui
una copia viene restituito debitamente vistato, sotto la più rigorosa
osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1°)-Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tem-
pestivo avviso dell'inizio dei lavori che non potranno essere in-
trapresi senza il preventivo verbale da parte dell'Ufficio Tecnico
Comunale, in contraddittorio, per l'assegnazione, ove necessario, di
allineamenti e quote;
- 2°)-Non potranno essere ingombrate le vie e gli spazi pubblici adiacen-
ti al luogo dei lavori e dovranno essere osservate tutte le cautele
idonee ad evitare pericolo di danno a persone e cose.
- 3°)-Occorrendo l'occupazione, anche temporanea, di spazi ed aree pubbli-
che deve esser richiesta preventiva apposita autorizzazione allo
Ufficio Tecnico Comunale.

./.

387

./.

Le aree di cui sarà eventualmente autorizzata l'occupazione, dovranno essere resituite nel primitivo stato a lavoro ultimato od anche prima nel caso i lavori venissero sospesi per oltre 30 giorni.

4°)-Il luogo destinato alla costruzione dovrà esser opportunamente recintato in modo da impedire l'accesso agli estranei al lavoro e, lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, sarà adottata la recinzione che indicherà l'Ufficio Tecnico Comunale.

5°)-Per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio dovrà esser fatta denuncia, a norma delle vigenti disposizioni, al Genio Civile ed alla Prefettura;

6°)-L'inizio e la fine dei lavori dovrà esser denunciato all'Ufficio Tecnico Comunale.

7°)-Le aree non impegnate dalla edificazione dovranno esser opportunamente sistemate a verde ed a parcheggi, secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 della legge 6.8.1967, n° 765 (41 septies della legge 17.8.1942, n° 1150).

~~8°)~~ In particolare, il titolare della licenza dovrà piantumare n° 1 alberi di alto fusto ogni 100 mq. di area libera.

8°)-Lungo le strade e gli spazi pubblici, le aree libere dovranno esser sistemate con marciapiede secondo le prescrizioni che, nel corso dei lavori, saranno richieste all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo impartite.

9°)-Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e regolamenti, come alle modalità fissate nella presente licenza di costruzione.

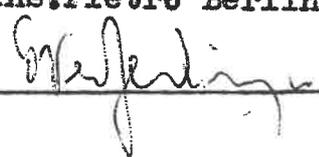
10°)-Prima dell'inizio dei lavori occorrerà indicare le generalità del Direttore dei Lavori e presentare l'accettazione da parte di questo Ultimo dell'incarico conferito.

11°)-Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza o con il progetto approvato, troveranno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della legge 17.8.1942, N° 1150, modificato dall'art. 13 della legge 6.8.1967, n° 765 e dell'art. 41 ter di cui all'art. 15 della legge 6.8.1967, n. 765.

La presente licenza é valida per un anno. ed é rilasciata a condizione che venga tenuto conto delle correzioni apportate sui grafici dall'Ufficio del Genio Civile e che siano osservate le condizioni di cui alla domanda n. 3971 del 31/10/1974 da parte del sig. Sessa Giuseppe Giovanni. Inoltre, che alle opere di urbanizzazione primaria provveda direttamente la proprietaria prima o durante l'esecuzione dei lavori stessi.

San Lucido, li 13.12.1974 ;

IL SINDACO
(Ins. Pietro Berlingeri)



(1) -Costruire-ampliare-modificare-demolire.
(descrivere il lavoro autorizzato)

COMUNE DI S. LUCIDO
PROV. DI COSENZA

IL SINDACO

- Vista la domanda della sig.ra Curatole Ermelinda presentata in data 4/5/1976 tendente ad ottenere il certificato di abitabilità del fabbricato di nuova costruzione contraddistinto con la lettera "A" sulla planimetria di progetto sito in località "Giardino" di questo Comune;
- Vista la Legge 17.8.1942 n.1150 modificata ed integrata con Legge 6.8.1967, n.765;
- Visto il certificato rilasciato dall'Ufficiale Sanitario in data 4/5/1976;
- Vista la ricevuta di versamento n.15 in data 4/5/1976 di L.28.000 comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa per concessione governativa;

CERTIFICA

- Che il fabbricato di nuova costruzione contraddistinto con la lettera "A" di proprietà della sig.ra Curatole Ermelinda sito in località "Giardino" di questo Comune, è abitabile.

Il suddetto fabbricato si compone:

- da un piano-terra e da un primo complessivamente composto da n.4 appartamenti ciascuno dei quali si compone da n.5 vani ed accessori.

Per l'uso consentito dalla legge.
San Lucido, 4/5/1976



SINDACO

ARCURI STEFANO
Via Strada "R" n.3
87038 San Lucido (CS)
Cell. 349.8354890



Spett.le

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Cosenza
C.A. Ing. Cristiano Costantini
Via Popilia
87100 Cosenza

Oggetto: Aggiornamento foglio di mappa.

Il sottoscritto Ing. ARCURI STEFANO nominato C.T.U. dalla Dott.ssa Brunella Converso nella causa promossa da Attinà Luigi contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ G. E. I. n. 12/2008

CHIEDE

Alla VS di aggiornare il foglio di mappa n. 7 All. C partita 1442 relativa alla variazione del 07.07.1992 n. 1154/1992 in atti dal 30.09.1999 relativo ai seguenti immobili siti nel Comune di San Lucido è riportati al N.C.E.U. al foglio n.7

- part. 1138 fabbricato;
- part. 1622 fabbricato;
- part. 1197,1198,1199, 1200, 1220 corte del fabbricato.

San Lucido li 12.04.2011

Distinti saluti

ING. STEFANO ARCURI

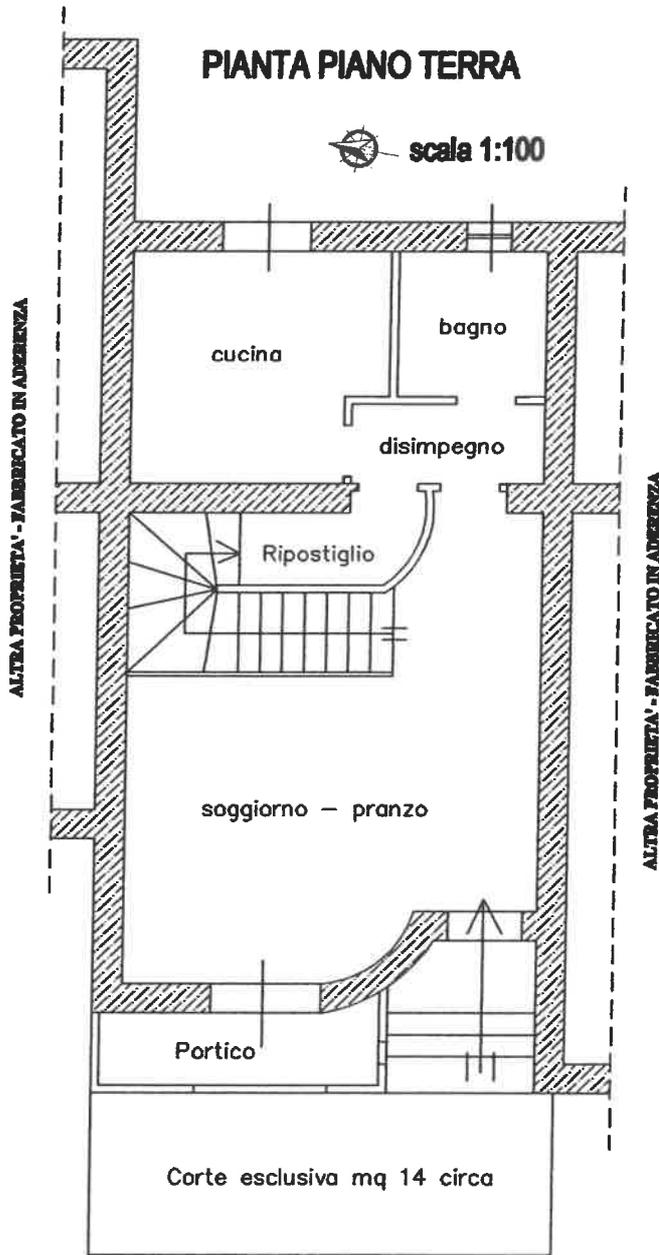
Allega alla presente:

1. frazionamento del 07.09.1991
2. copia della nomina



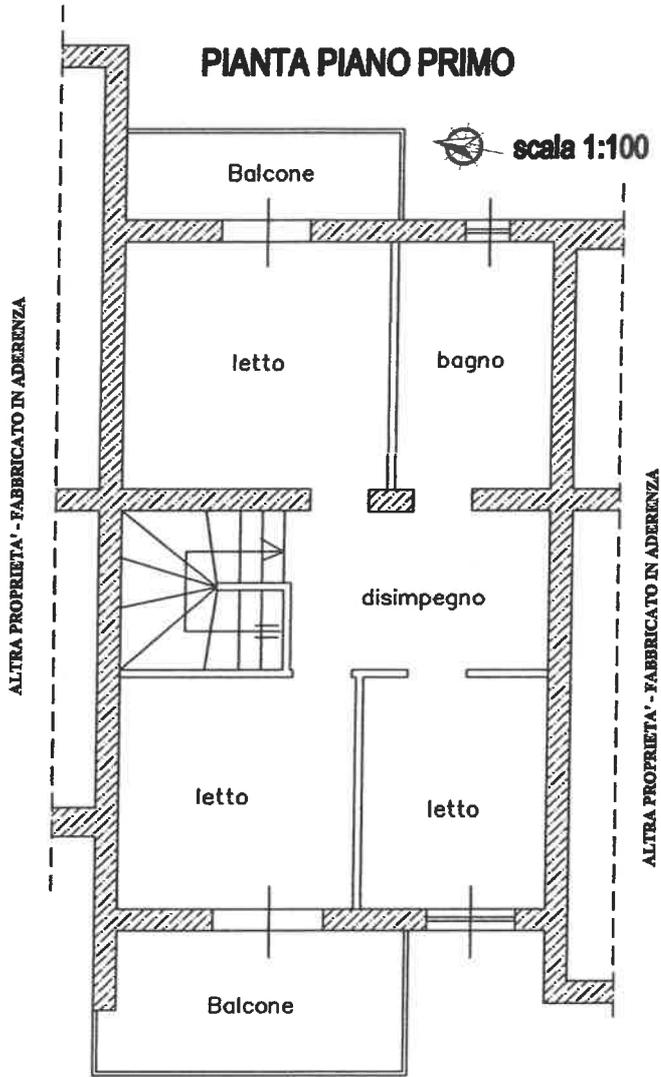
PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100



69

TRASCritto A COSENZA

II 27.5.98

al n. 10704 R.G.

8690 R.S.

N. 34587 del Repertorio N. 13322 della Raccolta



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto il giorno ventisei del mese di maggio in Cosenza, nei locali della Filiale di Cosenza del Credito Italiano S.p.A., Corso Mazzini n. 127.

Dinanzi a me Dr. RICCARDO SCORNAJENGHI, Notaio in San Giovanni in Fiore, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola e senza l'assistenza dei testimoni alla presenza dei quali i comparenti infrascritti hanno, di comune accordo, col mio consenso rinunziato

SONO PRESENTI

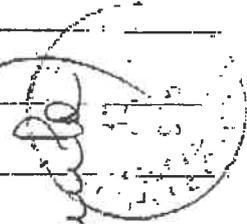
1) Il sig. De Salvo Pietro nato il 1° giugno 1952 a San Severino Lucano (ed ivi domiciliato alla Via Cavallotti n. 31)

C.F. DSL PTR 52H01 I157H, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) I sigg. ~~...~~ nato a Cosenza il 20 maggio 1968, residente in Cosenza alla Via G. Caloprese n. 23, intermediatore finanziario, celibe, C.F.: MNC GNR 68E20 D086L e ~~...~~

~~...~~ nata a San Lucido il 15 novembre 1969, residente in San Lucido alla Via Pollella n. 37, segretaria d'amministrazione, nubile, C.F.: BRN GNR 69S55 H971N.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto stipulano e convengono quanto segue:



Settemila trecento settantacinque

ATO REGISTRATO A COSENZA

in data 15 GIU. 1998

al N. 2828 S. 11

Imposta liquidata per L. 275.000

con Mod. 23 F in data 15 GIU. 1998

DIRETTORE

(Data) *Roberto Ferraro*

Art. 1) De Salvo Pietro vende ai sigg. ~~Maria e Giuseppe Bru-~~
~~Sinclair~~ che, in parti uguali ed indivise, acquistano la
 seguente porzione immobiliare, di sua esclusiva proprietà,
 facente parte del fabbricato sito in Comune di San Lucido al-
 la Località Giardini snc e, precisamente:

Appartamento di civile abitazione, sviluppantesi su due li-
 velli collegati da una scala interna, composto da un vano ed
 accessori (cucina, bagno e ripostiglio) al piano terra, tre
 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone al piano primo,
 con annessa area di corte esclusiva, confinante con: proprie-
 tà Conforti, corte comune, proprietà Raia e/o suoi aventi
 causa, vialetto comune.

E' riportato al N.C.E.U. del Comune di San Lucido alla parti-
 ta 1442, foglio n. 7, particella 1138 sub 2, Via Giardini,
 P.T.1°, z.c. U, cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, r.c.L. 935.000
 (l'appartamento) e particella n. 1200 (la corte).

La parte venditrice dichiara:

- che quanto sopra venduto è allo stesso pervenuto con atto
 di donazione a rogito per Notaio Alfonso Monda, Notaio in Se-
 nise del 7 aprile 1977, registrato il 26.4.1977 al n. 208;
- che, la suddetta porzione immobiliare è conforme alla li-
 cenza di costruzione n. 387 del 13.12.1974 e che la stessa è
 stata dichiarata abitabile con decorrenza dal 4.5.1976;
- previamente ammonita da me Notaio sull'importanza del giu-
 ramento e sulle conseguenze civili e penali in caso di di-

chiarazioni mendaci:

che il reddito fondiario relativo allo stesso immobile è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è a tutt'oggi scaduto;

Art. 2) Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo fra le parti stabilito in L. 98.200.000 (novantottomilioniduecentomila) la qual somma la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e nel dichiarare di null'altro avere a pretendere in dipendenza del presente atto rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Art. 3) La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile suddetto con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come per legge;

Art. 4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto, nonché la libertà da pesi, vincoli, ipoteche, e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge.

Art. 5) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto sopra acquistato e da oggi saranno a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

Art. 6) Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere tra