

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
PROCEDIMENTO N° 34/2013

CNH CAPITAL EUROPE s.a. SUCCURSALE DI MILANO
VIALE DELLA LIBERAZIONE N.16/18 MILANO

Contro



RELAZIONE DI COSULENZA D'UFFICIO

Il Giudice:

DOTT. SSA ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

Il C.T.U

.....
(Arch. Giuseppina Straface)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA PROMOSSA DALLA le CNH CAPITAL EUROPE S.a. CON SEDE IN VIALE DELLA LIBERAZIONE N.16/18 MILANO CONTRO [REDACTED] (N° 34/2013)

Ill.mo G.I. ,Dott. ssa Elvezia Antonella Cordasco

1. Premessa.

Nel procedimento promosso dalla CNH CAPITAL EUROPE S.a. con sede in Viale della Liberazione n.16/18 Milano ,contro il sig. [REDACTED], la S.V.I. disponeva consulenza tecnica d'ufficio, conferendone l'incarico alla sottoscritta Arch. Straface Giuseppina.

In data 21/12/2016, prestato il giuramento di rito veniva concesso alla sottoscritta quale termine per il deposito della consulenza, il 03 Marzo '17 .

La sottoscritta Architetto Giuseppina Straface, nato a Cariati (CS) il 03.01.1966 e residente a Cariati in Via Fornara n.28, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 752, a seguito della nomina a C.T.U. in data 21.12.2016 da parte del Giudice , dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco del Tribunale di Castrovillari, *veniva disposta per " descrivere compiutamente i beni immobili oggetto del pignoramento, redigendo, se ritenuto necessario per l'espletamento dell'incarico, piantine planimetriche del compendio immobiliare; accertare se i beni, per come individuati nel verbale di pignoramento, corrispondano a quelli indicati nella documentazione catastale acquisita;..... se su di essi gravano diritti di comproprietà; determinarne il valore commerciale, eventuali rapporti di locazione o di godimento; proporre un prezzo base per la loro alienazione..... e indicare ogni altro elemento utile per la valutazione dei beni pignorati".*

2. Operazioni peritali eseguite

Il giorno Diciannove del mese di Gennaio dell'anno duemila diciassette, la sottoscritta si è recato nel Comune di Frascineto (CS) per effettuare un primo sopralluogo, in tale circostanza assistita (cfr. verbale) dal [REDACTED] e dal [REDACTED], al fine di individuare i terreni e l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], nello stesso giorno la sottoscritta ha ritirato atto di compravendita presso il Notaio Di Chiara Giovanna in Castrovillari tra il Sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED]. Successivamente giorno 24 di Gennaio del corrente anno mi sono recata in [REDACTED] in contrada [REDACTED] presso l'abitazione del sig. [REDACTED], la quale dopo avere individuata l'abitazione di residenza del sig. [REDACTED], la sottoscritta ha verbalizzato con la sorella del sig. [REDACTED] la sua non presenza ,successivamente in data 20 di Febbraio del corrente anno la sottoscritta si recava in Frascineto al fine di rilevare il fabbricato rurale posto sulla particella 125 del foglio di mappa n° 17.

Sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati passavo successivamente alle operazioni di studio, ed in questa fase, coordinati i dati tecnici rilevati nel corso dell'accesso, redigevo la seguente relazione tecnica che ritenevo opportuno suddividere nelle seguenti parti:

- 1) *Premessa;*
- 2) *Operazioni peritali eseguite;*
- 3) *Elenco e descrizione dei beni immobili;*
- 4) *Dati relativi alla proprietà;*
- 5) *Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sugli immobili;*
- 6) *Eventuale attività di accatastamento, divisione;*
- 7) *indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*
- 8) *Formazione dei lotti;*
- 9) *determinazione del valore degli immobili*
- 10) *conclusioni;*
- 11) *Allegati:*
 - a) *verbale di sopralluogo;*
 - b) *fattura notaio Di Chiara per copia Atto e Atto di Vendita;(allegato A)*
 - c) *Stralcio Catastale fg.17 particelle 125,129,130,131,aerofotogrammetria(allegatoB);*
 - d) *Certificato catastale, fg.17 particella 192 sub 1-fabbricato- (allegato C);*
 - e) *Rilievo Fabbricato (allegato D).*
 - f) *Certificato di destinazione urbanistica e versamento diritto di segreteria (allegato E);*

Nell'atto di Pignoramento trascritto presso l'Ufficio de Registri Immobiliari di Cosenza in data 01 Agosto 2014 al n° 18354 R.G.e n° 14655 R.P. ,intimato CNH CAPITAL EUROPE S.a. con sede in Viale della Liberazione N.16/18 MILANO in persona del Procuratore Dott. Stefano Caldor giusta procura Notaio Manuela Agostini n. rep.66751dell'8 Febbraio 2011, rappresentata e difesa al ricorso per decreto ingiuntivo telematico del 20 Settembre 2012 dagli avv.ti Davide Gurdamagna e Ruggero Diaferio di Milano e per delega in calce all'Atto di Pignoramento immobiliare del 25 Febbraio 2013 e dall'avv. Alessandro Rosa di Castrovillari contro il sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] e residente in contrada [REDACTED].

1.Elenco descrizione immobile:

Le ricerche catastali, eseguite presso l'Ufficio tecnico erariale di Cosenza Sez. Urbanistica, hanno portato a conoscenza che i beni esegutati sono :

1. Quoziente di terreno sito in Comune di Frascineto , in località "monte", censito al N.C.T. al Foglio 17, part.IIa 125 ,qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 965 RD 8,97 , RA 14,95;Proprietà posseduta dal sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.
2. Quoziente di terreno sito in Comune di Frascineto , in località "monte", censito al N.C.T. al Foglio 17, part.IIa 129 ,qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 965 RD 8,97 , RA 14,95;Proprietà posseduta dal sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.
3. Quoziente di terreno sito in Comune di Frascineto , in località "Monte", censito al N.C.T. al Foglio 17, part.IIa 130 ,qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 753,50 RD 7,00 , RA 11,67 e qualità Querceto, classe 2, superficie ha 888,3 , RD 16,06 , RA 3,21 ;Proprietà posseduta dal sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.
Quoziente di terreno sito in Comune di Frascineto , in località "Monte", censito al N.C.T. al Foglio 17, part.IIa 131 ,qualità Uliveto, classe 3, superficie ha 0,100 RD 2,58 , RA 1,03 e qualità Pascolo, classe U, superficie mq 460,36 , RD 4,31 , RA 7,18 ; Proprietà posseduta dal sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.

Si fa presente che il terreno censito al N.C.T. al Foglio 17, part.IIa 125 ,qualità Uliveto, insiste il fabbricato di tipo rurale (cfr. allegato G), censito in catasto fabbricati al foglio 17 particella n. 192 Cat.A/4 vani 3 detto fabbricato risulta censito ma con planimetria catastale mancata ,poiché non dichiarato al N.C.F. da parte del sig. [REDACTED].

VISTA PANORAMICA TERRENI - part.IIa n° 125 ,129,130,131 E annesso rudere-



I fondi summenzionati hanno forma irregolare, gli accessi a detti fondi avviene dal fondo censito alla part.lla n° 11-53-54 e 128 di proprietà del sig. [REDACTED] di cui ne è il confinante e da strada interpoderale. I fondi sono posizionato a circa 3 Km dall'abitato in posizione Nord-ovest. La zona d'ubicazione dei terreni in esame è a destinazione agricola –pastorale con presenza di fabbricati del tipo rurali . I terreni hanno giacitura prevalentemente a est, est ovest, ad un'altitudine di ml. 486 circa, sul livello del mare. I fondi oggetto del pignoramento allo stato attuale si presentano coltivati ad uliveti e macchie sparse di vegetazione spontanea in alcuni tratti .Dal Certificato di Destinazione urbanistica si evince che ricade in "Zona di Agricola (E)", soggetta alla realizzazione di abitazione del tipo rurale a servizio dell'agricoltura.



Vista terreno di cui alla lettera e) - uliveto



VISTA AEREA –Fabbricato eterreni



4- Dati relativi alla proprietà(PROVENIENZA DEI BENI):

Il debitore è proprietario degli immobili in misura dell'intero in forza del seguente titolo di acquisto : dal sig. ██████████ , nato a ██████ il ██████, giusto atto notar Giovanna Di Chiara di Castrovillari del 01 .06.2006, repertorio 39308, trascritto a Cosenza il 16.06.2006 ai nn. 20035 R.G. e 13664 R.P. (cfr Allegato n° D), al sig. ██████████ nato a ██████ il ██████, residente in ██████ C/da ██████, █. Inoltre nel ventennio in esame, il bene descritto è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- Atto di Pignoramento trascritto presso l'Ufficio de Registri Immobiliari di Cosenza in data 01 Agosto 2014 al n° 18354 R.G.e n° 14655 R.P. ,intimato CNH CAPITAL EUROPE S.a. con sede in Viale della Liberazione N.16/18 MILANO contro ██████████ .

5. Verifica della corrispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti

Dalla verifica dei dati descrittivi degli immobili, riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato, si può confermare che:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

6. Eventuale variazione catastale

I terreni oggetto di causa non hanno subito dall'acquisto ad oggi delle variazioni catastali giusto certificato catastale storico (cfr. Allegato n° C): la sola variazione d'ufficio del 09.12.2011 è dovuta alla mancata dichiarazione del fabbricato rurale posizionato nella particella n. 125, censito al foglio 17 particella 192 sub 1 cat.A/4 vani 3.

foto esterna- fabbricato-



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Procedimento N° (34/2013). "Ile CNH CAPITAL EUROPE S.a.
VIALE DELLA LIBERAZIONE N.16/18 MILANO CONTRO ██████████
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio- C.T.U. Arch. Giuseppina Straface

Foto interne-fabbricato-



7. Indicazione della destinazione o utilizzazione previsto dallo strumento urbanistico

Lo strumento urbanistico del comune di Frascineto prevede che:

i terreni di circa 3 ettari, risulta posizionato in Zona "E", (Zona Agricola) con indice territoriale di 0,03 mc/mq per le case d'abitazione.

In considerazione di quanto su esposto, i terreni oggetto del pignoramento, possono essere interessati ad un tipo di costruzione agricola.

8-Formazione dei lotti

Considerate le caratteristiche degli'immobili pignorati, la sottoscritta C.T.U. ritiene che gli immobili possano essere venduti anche in tre lotti distinti:

LOTTO N°1

Il terreno riportato alla particella n° 125 è catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 9.650 mq. Su tale fondo, inoltre, vi è la presenza di un fabbricato di modeste dimensioni circa mq. 62,73 ad uso deposito per le attrezzature agricole è privo di ogni titolo edilizio ed agli atti amministrativi non è presente alcuna richiesta di sanatoria. Tuttavia è possibile presentare apposita domanda di permesso in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del DPR 380 del 06.06.2001 e corredata di opportuni elaborati tecnici, presso l'ufficio di competenza comunale. (cfr. allegato D)

LOTTO N°2

Il terreno riportato alla particella n° 129 è catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 4.000 mq.

LOTTO N° 3

Il terreno riportato alla particella n° 130 è catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 16.418,0 mq. Il terreno riportato alla particella n° 131 è catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 4.636 mq.

9-Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli.

10- Criterio e metodo di stima

La scrivente, ha effettuato una ricognizione nella zona per sondare il mercato immobiliare locale e conoscere le quotazione di vendita di immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei fondi oggetto di stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, per i terreni, perché considerata l'attuale situazione di mercato non ci sarebbe nessuna rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore corrispondente, procederò quindi alla stima dei terreni con il metodo del confronto, che si esplica attraverso due fasi:

individuazione dei prezzi di confronto dei beni similari ,attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho perciò eseguito una serie di accertamenti circa compravendite di immobili similari a quelli di cui trattasi, effettivamente avvenute in tempi recenti. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza che per i terreni è l'ettaro (ha) .Tali valori mi hanno consentito la costruzione della serie omogenea di prezzi unitari, all'interno della quale ho poi collocato gli immobili. Per quanto innanzi relazionato e dall'analisi dei prezzi accertati ho potuto stabilire, che :

9.Valore dell'immobile

LOTTO 1 .

IL VALORE più probabile del Terreno Agricolo sito in Frascinetto, in località "Monte" censito al N.C.T. al F.oglio n°17 alla particella n° 125 , qualità Uliveto , consistenza di circa ha 1 , confina con: con parti.Illa n° 134, 11 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] , strada interpoderale, con part.Illa n°131 proprietà [REDACTED] risulta di € 21.000,00 per ettaro ,quindi il Valore stimato è di ha (ettaro) 1 x 21.000,00= € 21.000,00

Per quanto concerne il fabbricato Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a Abitazione di tipo rurale, prevede un range che va da un minimo di €/mq 120 a un massimo di €/mq 250 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame si ritiene congruo un valore pari a 150 €/mq.

Superficie mq 62,73 x 120 €/mq= € 7.527,60

Tuttavia tale importo viene decurtato del 35% per il pessimo stato di conservazione dello stesso, sia da un punto di vista delle finiture interne che strutturale.

Pertanto il valore desunto risulta essere di € 4.892,94

- **LOTTO 2**

2. IL VALORE più probabile del Terreno Agricolo sito in fra, in località "Monte" censito al N.C.T. al F.oglio n°17 alla **particella n°129**, qualità Seminativo- pascolo , consistenza totale di ha 0,37, ha confinante con: altre particelle e particella n°. 52 [REDACTED], con strada interpodereale, risulta di € 21.000,00 per ettaro ,**quindi il Valore stimato è di ha(ettaro) 0,37 x € 21.000,00 = € 7.770,00.**

- **LOTTO 3**

IL VALORE più probabile del Terreno Agricolo sito in Frascineto, in località "Monte" censito al N.C.T. al F.oglio n°17 alla **particella n°130**, qualità Seminativo- pascolo , consistenza totale di ha 1,60 , ha confinante con: altre particelle e particella n°. 53 [REDACTED], con strada interpodereale, risulta di € 21.000,00 per ettaro ,**quindi il Valore stimato è di ha(ettaro) 1,60 x € 21.000,00 = € 33.600,00**

IL VALORE più probabile del Terreno Agricolo sito in Frascineto, in località "Monte" censito al N.C.T. al F.oglio n°17 alla **particella n°131**, qualità Uliveto , consistenza totale di ha 0,37 , confinante con: altre particelle e particella n°. 52 [REDACTED], con strada interpodereale, risulta di € 21.000,00 per ettaro ,**quindi il Valore stimato è di ha 0,5(ettaro) x € 21.000,00 = € 10.500,00.**

Quest'ultime particelle le ho accorpate in un unico lotto poiché l'accesso alla particella n°131, può avvenire dalla particella n° 130.

-TOTALE COMPLESSIVO = € 77.762,94

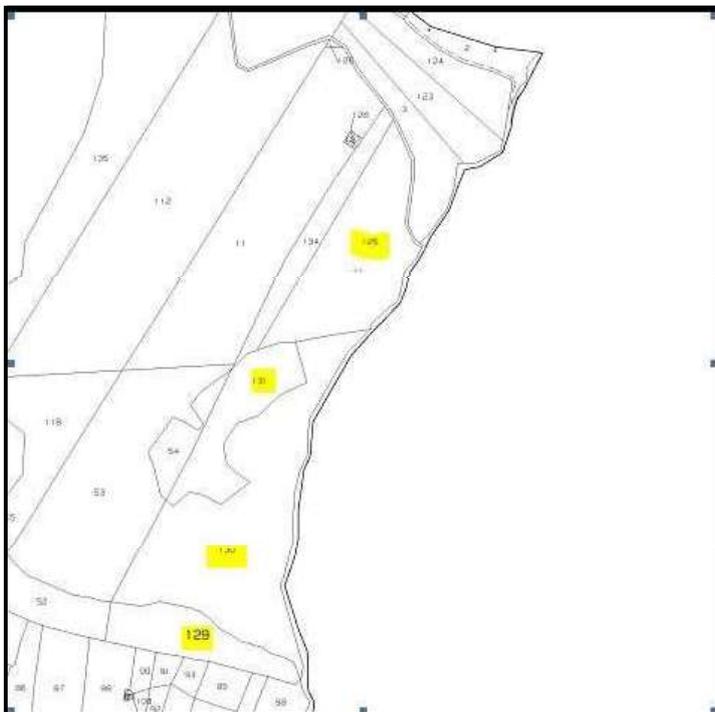
Diconsi euro (settantasettemilasettecentosessantadue/94)

Le informazioni raccolte sono state , anche ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Sono stati inoltre considerati i parametri quali:

- ◇ la localizzazione
- ◇ la panoramicità
- ◇ le coltivazioni agronomici

STRALCIO CATASTALE DELLE PARTICELLE



Conclusioni

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Per l'incarico ricevuto tanto era dovuto.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n°6 Allegati.

Cariati li 12/02/2017

Il C.T.U.

Arch. Giuseppina Straface

.....

V'ERBANE IN SPADUONO

Dopo una data 19/01/2018, per sottosegretario
C.T.U. mi sono recato in Frascineto presso il
Comune per verificare i terreni di proprietà
del sig. [redacted] Casaledda del
gov. [redacted] e dal sig. [redacted]
[redacted] mi sono recato nei terreni
al fine di verificare lo stato di manutenzione
di operazioni perdute. Sono stato in loco alle
ore 11:30 e sono terminato alle ore 13:00.

Se vuole [redacted] C.T.U.
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
Ho verificato i terreni [redacted] [redacted] per il
giorno [redacted] da [redacted] [redacted] 19/01/2018
presso l'abitazione in Casaledda [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] non [redacted] il sig. [redacted] il
sig. [redacted] e la sig.ra [redacted] i quali
mi assicurano di non essere [redacted] il sig. [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
le proprietà [redacted] in Frascineto [redacted] non essendo
[redacted] il sig. [redacted] [redacted] [redacted] chiuso il
cancello [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] alle ore 10:30
e terminato alle ore 12:30.

di [redacted] C.T.U.
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

In data 20/02/2017 per sottosegretario Arch.

Il sig. Giuseppe nel suo recato in Frasci
di fare gli spari rilevare se fabbricato
fosse nel Texas ripreso alla al lago di
podreca 125. Con no presenti se reptile
Pelle e di le case. ~~_____~~
La operazione non iniziata alle ore 10:00
e non terminata alle ore 11:30. con il addetto
verificare i tempi eluso le operazioni.

Il D.T.O.
Giuseppe

Il sig. de

se reptile

ALLEGATO - A-

FATTURA E ATTO DI VENDITA



dott. Giovanna DI CHIARA

NOTAIO

Viale delle Querce, Complesso Padula, Palazzo Uffici

87012 Castrovillari (CS)

Tel. 0981 28303

Codice Fiscale: DCH GNN 54R55 H703J

Partita IVA: 00517490785

STRAFACE Giuseppina

Via Magenta 31

87062 - Cariatì (CS)

02906970781

Data: 19/01/2017

Fattura N. 17

Oggetto: Rilascio copia conforme atto del 01.06.2006 rep. n. 39.308.

Descrizione	Rimborsi	Compensi e spese
Onorari		34,31
Totali parziali €		0,00 € 34,31
Compensi, diritti ed altre spese soggette ad IVA	€	34,31
IVA 22 % su € 34,31	€	7,55
Spese ant. Escluse da IVA ai sensi dell'art.15, cm.3	€	0,00
TOTALE	€	41,86
Ritenuta d'acconto 20 % su € 34,31	€	6,86
IMPORTO PAGATO	€	35,00

Repertorio numero 39308

Raccolta numero 10560

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il primo giugno duemilasei

(1 giugno 2006)

In Castrovillari, nel mio studio in Parco Fia n. 9/E; davanti a me Sr. Giovanna Di Chiara, Notaio in Castrovillari iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola;

sono presenti

~~.....~~, che dichiara di essere ~~.....~~, nato a ~~.....~~

~~.....~~ il ~~.....~~, residente a ~~.....~~, in ~~.....~~

n. ~~.....~~, codice fiscale ~~.....~~, che dichiara di essere

conjugato in regime di comunione legale;

~~.....~~, che dichiara di essere ~~.....~~

~~.....~~, nato a ~~.....~~ il ~~.....~~

~~.....~~, residente a ~~.....~~, in Contrada ~~.....~~ n.

~~.....~~, codice fiscale ~~.....~~, che dichiara di essere

calabe.

I presenti, delle cui identità personali io Notaio sono certa,

convergono, accettano e stipulano quanto segue:

~~.....~~ vende, con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna a ~~.....~~ che acquista:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Frascineto alla

Contrada Murarotte esteso catastalmente tre ettari, quaranta-

ADDEBITAMENTO UNICO
Agenzia delle Entrate - Castrovillari
in data 15-6-2006
n. 622 serie A
Imp. Ipot. e
Imp. Cat. e
Agenzia del Territorio - Castrovillari
travisione del 16-06-2006
n. 20035-13684
tassa ipot. e
valuta est.
imposta di bollo assolta in misura
cumulativa ai sensi dell'art. 1 bis della
legge n. 488 del 23-11-1997
n. 481 per atto sottoposto a
registrazione con procedura
telematica

dot. GIOVANNA DI CHIARA
NOTAIO in CASTROVILLARI

TEL. E FAX 0981.28303 - e-mail: gdi Chiara.2@notariato.it



sette are e dodici centiare (Ha 3.47.12) confinante con De
~~_____~~ per due lati, burrone, ~~_____~~ e strada
privata da cui ha accesso. _____

Censito in N.C.T. del Comune di Frascineto, intestato al ven-
ditore, proprietario per 1000/1000, come segue: _____

Foglio 17, mappale 125, uliveto 3, di ettari 0 are 96 centiare
60, R.D. Euro 3,97, R.A. Euro 14,95; _____

Foglio 17, mappale 129, seminativo 3, di ettari 0 are 40 cen-
tiare 0, R.D. Euro 2,52, R.A. Euro 1,66; _____

Foglio 17, mappale 130, querceto 2, di ettari 1 are 64 centia-
re 18, R.D. Euro 29,65, R.A. Euro 5,94; _____

Foglio 17, mappale 131, seminativo 2, di ettari 0 are 46 cen-
tiare 36, R.D. Euro 7,18, R.A. Euro 3,35. _____

Sono compresi nella vendita i "titoli definitivi", i "titoli
assegnati alla riserva", i "titoli speciali" ed i "titoli so-
spesi" che l'Agsa (Agenzia per le erogazioni in agricoltura)
attribuirà, ai sensi del Regolamento CE n. 1782/2003, a ~~_____~~

~~_____~~, come da domanda che lo stesso, quale titolare di
produzione olivicola del terreno in oggetto, ha inoltrato al
predetto ente, e fin da ora acconsente a che l'Agsa trasferi-
sca all'acquirente, che li accetta e fin da ora li acquista
tutti i titoli che verranno ad esso assegnati in dipendenza
del possesso del terreno de quo e della domanda suddetta, im-
pegnandosi fin da ora ad adoperarsi affinché gli stessi siano
volturati all'acquirente. _____

e con De Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti
 i stradina: convenuto ed accettato in complessivi Euro 5.500,00 (cinque-
 la cinquecento), somma che la parte venditrice dichiara di e-
 o al ven- tere prima d'ora ricevuta dalla parte acquirente onde rilascia-
 alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno sal-
 6 centiar: do, con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.
 La parte alienante dichiara che non sono intervenute modifica-
 re 45 cen- zioni negli strumenti urbanistici del Comune di Frascinetto dal
 10 aprile 2006, data in cui è stato rilasciato dall'Autorità
 64 centiar: competente il certificato di destinazione urbanistica relativo
 al terreno da quo, che si allega al presente sotto "A".
 re 46 cen- Quanto oggetto del presente viene venduto a corpo, nello stato
 in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, ragio-
 i "titoli ne, azione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive.
 i titoli su- La parte venditrice presta garanzia per i vizi e l'evizione ai
 giosciture) sensi di legge; garantisce che quanto in oggetto è di sua pie-
 1, a BARGNE na proprietà e libera disponibilità, libero da iscrizioni e
 titolare di trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, oneri e privilegi anche
 nostrato al fiscali, e dichiara che le è pervenuto con atto di vendita ric-
 a trasfeci- gato dal Notaio Dr. Luigi Marini di Castrovillari il 15 feb-
 di acquisto, braio 1956, ivi registrato il 6 marzo 1956 al numero 611 e
 dipendenza trascritto a Cosenza il 13 giugno 1956 ai numeri 6.777/67.971.
 addetta, im- L'acquirente chiede di usufruire delle agevolazioni fiscali
 stessi stanc previste dall'art. 5 bis della Legge 31 gennaio 1994 n. 97,
 come inserito dalla Legge 26 dicembre 2001 n. 448 art. 52 con-

ma 21, e dichiara:

- di essere imprenditore agricolo professionale;

- che il terreno in oggetto rientra nella Comunità Montana

del Pellino;

- che si impegna a costituire, di tale terreno, un compendio

unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno dieci anni;

- di essere a conoscenza che tale terreno e sue eventuali

pertinenze, non può essere frazionato per un periodo di quin-

dici anni per effetto di trasferimenti inter vivos o mortis

causa.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando

di averne esatta conoscenza.

Le spese del presente e consequenziali come per legge.

NOT. N.º

sta la le
sta la
ot. 215)
sti gli
provato
Maggio
sensi e
85,n.47

Al-

le l' arc
reni

chiesta, io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto alle

parti, che lo approvano e lo confermano.

l Piano
banistic

Scritte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su un

foglio per quattro pagine fin qui, viene sottoscritto dalle

parti e da me Notaio.

~~_____~~

~~_____~~

Giuseppe...



I P.R.S.
" con
questa
etto del
acchine
isformaz

ALLEGATO A
N. 34308 DI REP. AL
23 N. 10560 DI RACE.



COMUNE DI FRASCINETO
(UFFICIO URBANISTICA)

PROT. N. 2151/R.G.

REGISTRO N. 17 PRG/2006

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art.18 della legge 28-2-1985,n.47)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la legge 191/98;
Vista la richiesta del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ presentata in data 10.04.2006
Prot. 2151;
Visti gli atti relativi al Piano Regolatore Generale e relativo Regolamento Edilizio
approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n° 636 del
27.Maggio.1992;
Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dello art.18 della legge 28-2-
1985,n.47 e norme integrative;

CERTIFICA

Che l' area di cui fanno parte i terreni siti in Frascineto e distinti in catasto
terreni

Foglio 17 Particelle N. 125-129-130-131

nel Piano Regolatore Generale di questo Comune hanno la seguente destinazione
urbanistica e le seguenti prescrizioni:

Foglio 17 Particelle N. 125-129-130-131

Classificata ZONA " E "
AGRICOLA
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Nel P.R.G. di questo Comune la Zona Classificata - ZONA AGRICOLA DI TIPO -
"E" con le seguenti prescrizioni;
In questa Zona sono consentite casa di civile abitazione, costruzioni al servizio
diretto dell' agricoltura, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, ricoveri per
macchine agricole, abitazioni agricole ecc. e costruzioni per industria per
trasformazione di prodotti agricoli.

La determinazione della superficie minima del lotto è consentita
 anche in caso di più appezzamenti anche non contigui :

1) - caso di abitazione

MI - indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0.03 / mq;

Hf - Altezza massima m. 7.00 ;

Sm - Superficie minima d'intervento 10.000 mq.;

Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni :

$$Re = Hf/De = 1/2 ;$$

$$Rc = Hf/Dc = 1 ;$$

stacco minimo dagli edifici : ml. 10,00

stacco minimo dai confini : ml . 5,00 ;

2) - Per le altre costruzioni consentite

MI - indice di fabbricabilità fondiaria -0,5 mc/mq;

Hf - altezza massima m. 7.00 salvo costruzioni particolari- silos serbatoi idrici

Sm - Superficie minima d'intervento mq. 5.000;

Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni:

$$Re = Hf/De = 1 ;$$

$$Rc = Hf/Dc = 2 ;$$

Si rilascia il presente, in carta legale, a richiesta del Sig. [redacted] ai
 sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed
 integrazioni .

Frascineto li, 10 APR. 2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Dr. Arch. Carlo Forace



Questa fotocopia composta da 5 pagine,

è conforme all'originale conservato fra i miei atti.

Si rilascia a ARCH. GIUSEPPINA STRATA

In esenzione da bollo ex D.P.R. 642/1972, Art. 5 Tabella.

Castrovillari, 19 GEN. 2017

[Handwritten signature]



ALLEGATO - B -

CERTIFICATO E PLANIMETRIE CATASTALI

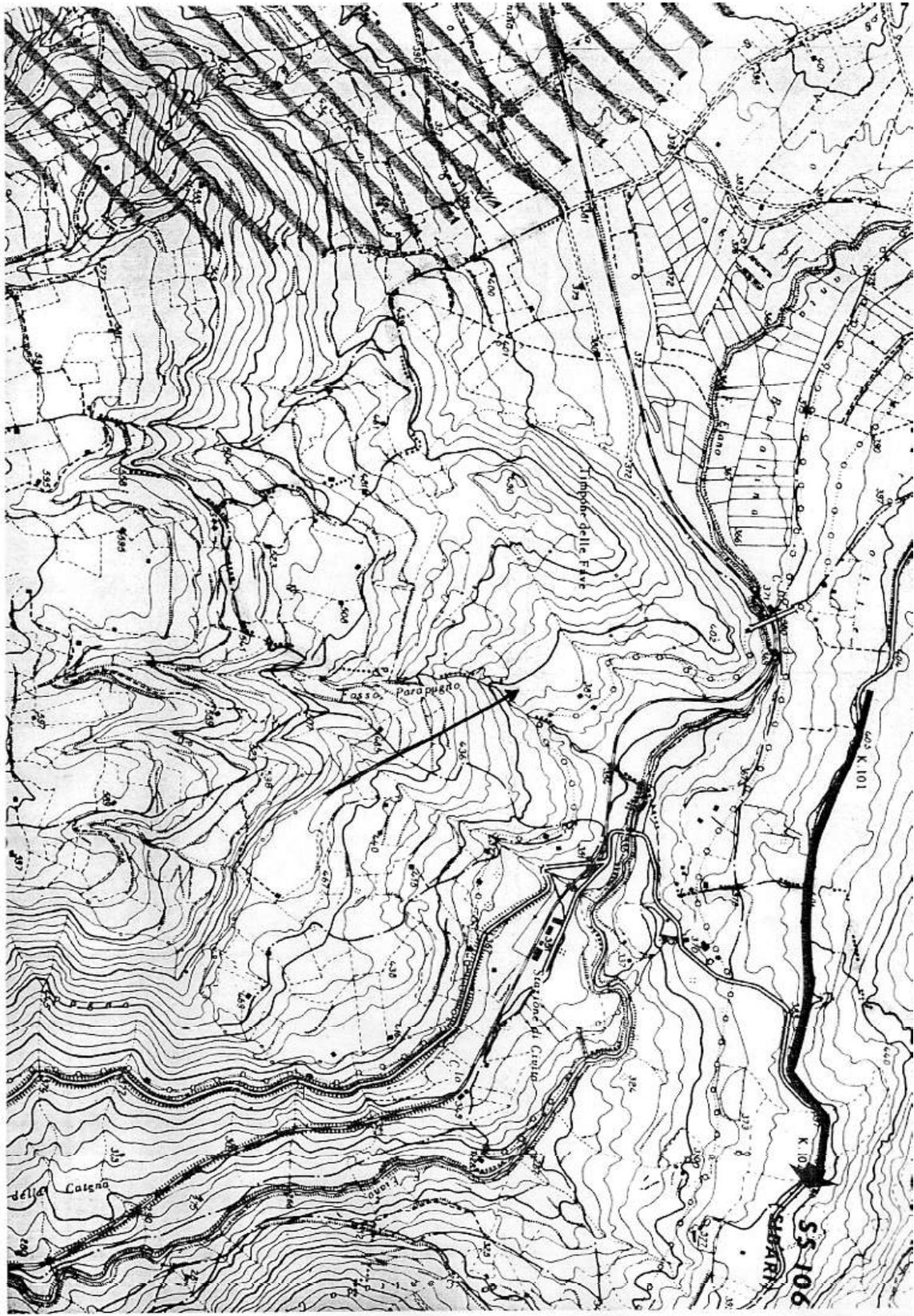


Situazione aggiornata al : 23/01/2017
Soggetto selezionato

Tipo testata: **Attualità**
 Cognome: **[REDACTED]** Nome: **[REDACTED]**
 Data di nascita: **[REDACTED]**
 Comune di nascita: **[REDACTED]**
 Codice Fiscale: **[REDACTED]**
 Immobili nel comune di: **FRASCINETO** Codice: **D774**
 Immobili individuali: **5**
 Motivazione: **consultazione**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/1	FRASCINETO (CS) CONTRADA FONTE, Piano 1	17	192	1	cat. A/4	2	3 vani	Euro:61,97		
									R.D. Euro:8,97		
									R.A. Euro: 14,95		
I	Proprietà per 1/1	FRASCINETO (CS)	17	125		ULIVETO	3	46 are 50 ca			
									R.A. Euro: 14,95		
T	Proprietà per 1/1	FRASCINETO (CS)	17	129		MODELLO 26					SI
									R.A. Euro: 14,95		
T	Proprietà per 1/1	FRASCINETO (CS)	17	130		MODELLO 26					SI
									R.A. Euro: 14,95		
T	Proprietà per 1/1	FRASCINETO (CS)	17	131		ULIVETO	3	46 are 36 ca			
									R.D. Euro:4,31		
									R.A. Euro: 7,18		



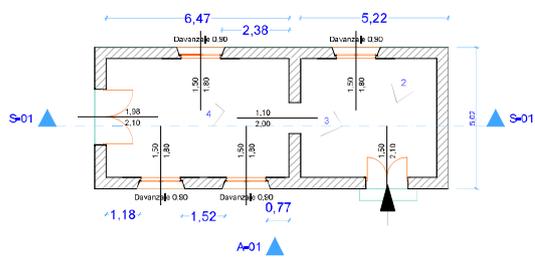
ALLEGATO - C -

VISURA CATASTALE FABBRICATO

ALLEGATO - D -

RILIEVO FABBRICATO RURALE –RAPP.1/100

PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO



PIANTA COPERTURA STATO DI FATTO



FOTO 1



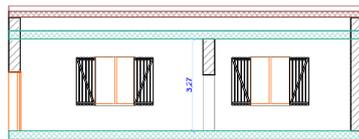
FOTO 2



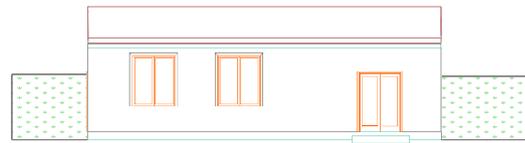
FOTO 3



FOTO 4



SEZIONE S-01



PROSPETTO

ALLEGATO -E-

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO
VERSAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA**

COMUNE DI FRASCINETO

PROV. DI COSENZA

UFFICIO URBANISTICA

PROT. N. 921

REGISTRO N. 07/2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 18 della Legge 28-2-1985, n. 47)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta dell' Arch. Straface Giuseppina in qualità di CTU presentata in data 20/02/2017 Prot. 921;

Visti gli atti relativi al Piano Regolatore Generale e relativo Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n° 636 del 27-5-1992 ;

Ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28-2-1985, n. 47 e norme integrative;

Visto il Decreto del Sindaco protocollo n. 385 del 23/01/2017, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico a tempo determinato per l'espletamento delle funzioni di area direttiva Istruttore Direttivo Servizio n. 3;

Visto la Disposizione del Sindaco protocollo n. 386 del 23/01/2017, con la quale è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Responsabile del Servizio n. 3 - Area Tecnica Comunale, compresa l'adozione degli atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, che la legge e lo statuto espressamente non riservano agli organi di governo, previsti dai c.mi 2 e 3 dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 ;

Visto la L.R. 19/2006;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che l'area di cui fanno parte i terreni siti in Frascineto e distinto in Catasto Terreni al **Foglio 17 Particelle N. 125-129-130-131** nel Piano Regolatore Generale di questo Comune ricadono in zona urbanistica di tipo **"E" Agricola** ed con le seguenti prescrizioni:

Descrizione in zona tipo "E" Agricola:

In questa zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e prescrizioni :

a) sono consentite casa di civile abitazione, costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, ricoveri per macchine agricole, abitazioni agricole ecc. e costruzioni per industria per trasformazione di prodotti agricoli;

b)- ai fini della determinazione della superficie minima del lotto è consentito l'accorpamento di più appezzamenti anche non contigui, per come segue :

1) per le case di abitazione:

a) If - indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0.03 / mq;

b) Hf - Altezza massima m. 7.00 ;

c) Sm - Superficie minima d'intervento 10.000 mq.;

d) Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni :

Re = Hf/De = 1/2 ; Rc = Hf/Dc = 1 ;

- Distacco minimo dagli edifici : ml. 10,00

- Distacco minimo dai confini : ml . 5,00 ;

2) Per le altre costruzioni consentite:

a) If - Indice di fabbricabilità fondiaria -0,5 mc/mq;

b) Hf - altezza massima m. 7.00 salvo costruzioni particolari- silos serbatoi idrici ecc.

c) Sm - Superficie minima d'intervento mq. 5.000;

d) Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni:

$$Re = Hf/De = 1 ; \quad Rc = Hf/Dc = 2;$$

- Fatto salvo quanto disposto dal nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16-12-92 n. 495 e succ. modif. ed integrazioni;
- Fatto salvo quanto disposto dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), della Regione Calabria;
- Fatto salvo quanto previsto dalla legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 norme per la tutela, governo ed uso del territorio-legge Urbanistica della Calabria.

Art. 58 misure di Salvaguardia

Fatto salvo quanto previsto dalla legge Regionale del 16/04/2002 n. 19 art. 17 comma 5- linee guida della pianificazione regionale (pubblicata sul B.U. della Regione Calabria del 04/12/2006 – supplemento straordinario n. 1 al B.U. della Regione Calabria – Part. I eII – n. 22 del 01/12/2006.

Avvertenze:

ai sensi della'art. 56 della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 ...omissis... le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza delle superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

Fatto salvo:

- quanto previsto dall'art. 10 della legge 21/11/2000 n. 353 legge-quadro in materia di incendi boschivi.

- **note: si precisa che: Ai sensi dell'art. 1 della legge 25.07.1952 n. 991, questo Comune rientra nell'Elenco dei Comuni Montani.**

Si rilascia il presente, in carta semplice, a richiesta dell' Arch. Strafaci Giuseppina in qualità di CTU ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Frascineto li, 20 FEB 2017

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Blois Vittorio



€ sul C/C n. 12582896 di Euro 5,16
TD 451 IMPORTO IN LETTERE cinque/16
COMUNE FRASCINETO SERVIZIO TESORERIA

CAUSALE
Pedi CTU

€ sul C/C n. 12582896 di Euro 5,16
IMPORTO IN LETTERE cinque/16
INTESTATO A COMUNE FRASCINETO SERVIZIO TESORERIA
ESEGUITO DA STRAFACE GIUSEPPINA
VIA - PIAZZA FORNARA 28
CAP 81062 LOCALITA' CARINI

AVVERTENZE
Il Bollettino deve essere consegnato al mittente con il contante o con il contante in busta chiusa e deve essere debitamente intestato. Il mittente deve recare indirizzo, V.C.I. 0068 C/C 000012582896 C*+1,50* per i versamenti a favore del conto corrente. Le informazioni richieste vanno riportate in chiaro e leggibile nel campo apposito del bollettino.

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE codice bancomposta
CAUSALE
Pedi CTU

€ sul C/C n. 12582896 di Euro 5,16
TD 451 IMPORTO IN LETTERE cinque/16
COMUNE FRASCINETO SERVIZIO TESORERIA

CAUSALE
Pedi CTU

ESEGUITO DA STRAFACE GIUSEPPINA
VIA - PIAZZA FORNARA 28
CAP 81062 LOCALITA' CARINI

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE codice bancomposta
IMPORTANTE NON SCRIVERE NELLA ZONA BASTOIANTE numero conto
opp. documento
12582896< 451>