

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA N. 176 / 2013 R.G
G.I. DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESECUZIONE IMMOBILIARE VERTENTE TRA :

CREDITO COOPERATIVO MEDIO CRATI
[REDACTED]

STIMA DEL BENE PIGNORATO ALLA VIA IMPENNUTI
DI LUZZI n. 11 - AL FOGLIO N. 41 PARTICELLA 442/3

ALLEGATI :

- RELAZIONE DI STIMA
- QUESITI DEL GIUDICE
- CONVOCAZIONE DELLE PARTI
- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA
- MAPPA CATASTALE RAPPORATA 2000'
- VISURA CATASTALE FABBRICATI
- PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATO
- RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE
- ALLEGATO A ATTI



C.T.U. ING. LAURA PETTINARO

RELAZIONE DI STIMA

In data 23 Settembre 2014 la sottoscritta Ing. Laura PETTINARO ,regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri per la Provincia di Cosenza nonchè presso quelli tenuti in sede Giudiziaria, ha ricevuto l'incarico ,dal Giudice Istruttore dott. Giuseppe Greco,per la stima di beni pignorati ai Sigg. [REDACTED] oggetto di procedura presso il Tribunale di Cosenza registrata al N. 176/2013 con i quesiti riportati nell'allegato n.01

Formalizzate le operazioni di rito ,la sottoscritta ha provveduto a ritirare ,in fotocopia, il fascicolo con gli atti di Causa e quindi procedere alla convocazione delle parti a mezzo di lettere raccomandate con ricevuta di ritorno per come l'allegato n.02

Pari tempo sono state espletate le ricerche Catastali riportate negli allegati nn. 05 e 06 e quindi proceduto al primo sopralluogo, in quel di Luzzi presso il bene esecutato alla via Impennuti n. 11w, per le ore 15,00 del giorno 27 Ottobre c.a. ; non essendo intervenuta nessuna delle parti avvisate , la sottoscritta si è limitata ad effettuare riprese fotografiche degli esterni dell'immobile. (V. foto allegate)

E' stata riproposta una nuova convocazione delle parti per le ore 14,30 del giorno 10 Novembre c.a. e questa volta preso atto della presenza dell'esecutato , [REDACTED] e con l'aiuto del collaboratore di Studio ,Geom. Ercole Porco, è stato eseguito un attento sopralluogo per il rilevamento delle caratteristiche dell'immobile ,annotando su foglio a parte quelle costruttive e, ripreso fotografie significative dei luoghi e quindi verificata la rispondenza agli atti Catastali.

Del che è stato redatto apposito verbale che [REDACTED] ha regolarmente sottoscritto e che viene allegato sotto il N.03

PREMESSA

Il fabbricato di che trattasi ,come accennato, è ubicato nel Comune di Luzzi , alla Via Impennuti al n.11w e fa parte di un complesso abitativo denominato " Parco Vasiliki " le cui caratteristiche urbanistiche vengono appresso specificate :

a1- Approvazione piano di lottizzazione in data 31.5.2001 n.270 con Permesso a Costruire n.61 del 30.11.2004 che stabiliva l'inizio dei lavori entro un anno e la susseguente ultimazione entro 03 anni - i lottizzanti, quale garanzia per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione rilasciarono fidejussione sulla Banca " CREDITO COOPERATIVO MEDIO CRATI " per un importo pari a L. 234.000.000 a fronte di una spesa prevista per L. 115.574,88 al Comune di Luzzi ; alla data del 06.02.2012 l'ing. Giuseppe Peronace ,regolarmente incaricato dal Comune di Luzzi, rimetteva un Verbale di Visita e Relazione di Collaudo che evidenziava una spesa eseguita ,dai Costruttori [REDACTED] pari ad € 54.364,40 su quella prevista pari ad € 115.574,88"per opere con le deficienze riscontrate che vanno eliminate " (V.Allegato A) ;

a2- A seguito di un complicato **contenzioso legale, in essere**, che vede anche il ritiro della fidejussione da parte del Credito Cooperativo, i vari proprietari degli immobili in data 13.03.2014 hanno prodotto una dettagliata denuncia al TAR della Calabria riportata al N. 379 del 13 Marzo 2014 (V.Allegato A) ;

a3- In data 17.11.2014 il Comune di Luzzi rilasciava , a seguito di regolare richiesta della sottoscritta CTU - prot. 0014446, un Attestato a firma del responsabile del settore Ing. Raffaele

Cosenza dove riporta : " per il fabbricato riportato in Catasto ,nel Comune di Luzzi, al F. n.41 –
particella n. 442 sub 3 non è stato rilasciato certificato di agibilità (V.Allegato A) ;

a4-Tanto premesso si chiarisce che il fabbricato ,oggetto di attenzione, è pervenuto ai coniugi
[REDACTED] con atto per notaio Italo Trotta n. 12006 del 10 Marzo 2006 e registrato a
Cosenza in data 13 Marzo 2006 al n.1621 dove all'Art. 7 chiarisce : " La parte venditrice dichiara che sono
in corso le pratiche per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile in oggetto, sollevando la parte
acquirente da ogni responsabilità al riguardo " (V.Allegato A) ;

RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

Il fabbricato di che trattasi,come accennato, è ubicato nel Comune di Luzzi alla Via Impennuti
n.11W e, fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'ultimo decennio ; si presenta a tre livelli
con accesso , regolato da cancello, direttamente dalla Via Impennuti :

-Il **piano seminterrato** comprende un ampio locale con ripostiglio con una piccola corte esclusiva ed
al suo interno una scala di collegamento in cemento armato con rivestimento di travertino che porta
al pianterreno ; - il **piano terra** comprende un ampio vano soggiorno oltre cucina,W.C. ,ripostiglio e
due balconi aggettanti - attraverso una scala in legno si perviene al primo piano ; - il **primo piano**
comprende tre vani oltre W.C. ,ripostiglio e due balconi aggettanti –prosegue la scala in legno che
porta - al **piano sottotetto** ;trattasi di una soffitta coperta da un tetto che porta un manto di tegole
strutturato in legno. In Catasto il bene ,intestato a [REDACTED] per ½ nato a [REDACTED] e
[REDACTED] per ½ nata a [REDACTED] è riportato al F.41 di Luzzi - particella n. 442/3
di Vani 9,5 Categoria A/2 con Rendita pari ad € 686,89

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso di cui la casa sopracitata fa parte è stato realizzato negli anni 2004/6 è
strutturato con telaio in cemento armato solai in laterocemento e muratura di laterizi finita con
intonacatura esterna a malta cementizia ed interna a malta bastarda e grassello di calce ;la
copertura è costituita da un manto di tegole di argilla alla portoghese che poggiano su di una
struttura in legno.

a-i pavimenti per tutti gli ambienti sono stati realizzati con piastrelle di clinker smaltato
30x30 con battiscopo di analogo materiale ;

b-la scala di collegamento interna dal piano terra al seminterrato è stata realizzata in
cemento armato rivestita da travertino di spessore pari a cm.3 mentre per quella che collega il
piano terra con il sottotetto si tratta di una struttura in legno realizzata direttamente dall'acquirente
Plastina ;

c-gli infissi esterni sono stati realizzati in Alluminio anodizzato ,muniti di vetrocamera e di
persiana alla romana di analogo materiale con lamelle orientabili ;

d-gli infissi interni sono del tipo tamburato con essenza di noce e finiti con verniciatura al
flatting muniti di ferratura in ottone lucido, mostre e contromostre in legno ;

e-la impiantistica termoelettrosanitaria è stata eseguita a norma ed è presente caldaia
murale alimentata a gas che serve anche un impianto di termosifoni con elementi radianti in
alluminio ;

f- le finiture degli ambienti interni sono a pittura lavabile su pareti lisce finite a grassello di calce così come per le pareti esterne con sottofondo di intonaco a fragassino di cemento ;

g-i due vani w.c. presentano apparecchiature di ottone cromato montati su pezzi igienici in vetrochina del tipo commerciale con doppia mandata di acqua calda e fredda ; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle smaltate 20x20 .

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di stima ricade in nuova zona periferica rispetto al Centro del comune di Luzzi, ricca di insediamenti a tipologia simile che ,purtroppo " vive " l'attuale crisi con la presenza di un rilevante invenduto che ,logicamente ,spesso tende a falsare il giusto valore di mercato.

Ad ogni buon modo il criterio seguito per la ricerca del giusto valore di mercato è quello basato sulle vendite effettuate negli ultimi cinque anni nella zona senza tralasciare la posizione dello stesso con la presenza del doppio ingresso e la importanza del sito ; La capitalizzazione della Rendita Catastale è fuorviante, ragion per cui il giusto valore ricercato nel quinquennio precedente possiamo fissarlo su € 800,00 per mq dell'abitazione compreso le parti aggettanti al 50%

Valore in base alla Rendita Catastale rivalutata del 5% :

- A7 - RC 721,23 Valore € 83.302,06

Valore in base al Prezzo di Mercato per superfici coperte :

- Seminterrato mq. 70,00
- Piano terra mq. 70,00
- Piano primo mq. 70,00
- Sottotetto Mq. 75,00
Completivamente..... Mq. 285,00

Superficie coperta di riferimento Mq. 285,00 x € 800,00 = € 228.000,00

Il metodo soprariportato è quello che viene comunemente adottato per le zone interessate ragion per cui ,senza tema di smentita, il giusto valore possiamo attestarlo su € 223.440,00 al netto di degrado d'uso pari al 2%.

A questo punto è d'obbligo una riflessione :

L'immobile allo stato è **senza agibilità** e con le **opere di urbanizzazione primaria e secondaria incomplete** per come ha ufficializzato il **collaudatore Ing. Peronace** per cui l'eventuale acquirente deve sapere sin d'ora che se non vanno a buon fine le obbligazioni dell'impresa venditrice , denunciata al TAR, gli eventuali **oneri andranno ripartiti sull'edificato del quale l'attuale esecutato** XXXXXXXXXX fa parte.

Corigliano il 24 Novembre 2014

Il C.T.U. Ing. Laura PETTINARO



TRIBUNALE di COSENZA - PROCEDURA n. 176/2013 - Giudice dott. GIUSEPPE GRECO
Udienza del 23 Settembre 2014 nella quale assegna incarico al CTU da espletare entro 60 giorni.

1)- descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento ,corredandoli, se del caso ,con rilievi fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno dei dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento , delle trascrizioni e iscrizioni anteriori ;la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi :

a)- ubicazione ;

b)-caratteri generali e tipologici ;

c)- estensione ;

d)- identificazione catastale ;

e)-confini ;

f)-natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile ;

g)-vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso al/debitore/i ovvero a terzi ;

h)-situazione urbanistica ,precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore,le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

2)- accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e,ove possibile,precisare il costo dell'eventuale condono edilizio) ;

3)- stabilire ,sulla scorta dei documenti prodotti,se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali,enfiteusi,contratti agrari,ipoteche,privilegi ,servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'Art.567,comma 2 C.p.C. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio,dei passaggi di proprietà relativi al bene) .

4)- determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento ; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario ,determinare il valore della quota pignorata.

5)- suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita di lotti separati indicandone i motivi;

6)- indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dell'esecutato;

7)- redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti :

a)- la descrizione dei beni pignorati,evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento ;

b)- le limitazioni legali ,enfiteusi,contratti agrari,ipoteche,privilegi,servitù,vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Dispone che il consulente,terminata la relazione,provveda ai sensi del terzo comma dell'Art.173 bis delle disp.di att. del cod. di procedura civile ;

dispone che all'esperto medesimo sia corrisposta , a titolo di acconto, da parte del creditore procedente ,la somma di € 500,00 oltre Iva e contributo previdenziale.

Autorizza il consulente ad estrarre copia della documentazione in atti.

Invita il creditore procedente a notificare l'avviso di cui all'Art.498 cod.proc.civile ai creditori iscritti e non intervenuti nonché l'avviso di cui all'Art. 599 cod.proc.civile e 180 disp. atto stesso codice agli eventuali comproprietari non esecutati,almeno dieci giorni prima della predetta udienza.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente decreto al consulente alle parti del processo esecutivo.

Così deciso in Cosenza addì 11 Novembre 2013

COMUNE DI LUZZI - Via Impennuti n. 11 -

Consistenza Catastale : piano seminterrato - piano terra - piano primo - piano secondo (mansarda) : F. 41 part.442/3

Verbale di sopralluogo del giorno
 27 Novembre 2014 presso l'abitazione
 del proprietario sig. [redacted]
 e [redacted] alla via Impugnato
 n. 11 di cui è oggetto di procedura esecutiva
 del Tribunale di Caserta n. 176/2013 -
 Giusta commissione immobiliare + P.R.
 alle ore 15.00 presso l'abitazione [redacted]
 [redacted], moglie del [redacted]
 e coabitante nella proprietà -
 La stessa si è fatta presente però che alla
 data stessa non è stato recapitato alcun
 avviso di sopralluogo né conosciuta
 la sentenza di reintegrare il diritto di
 abitazione per la zona -
 A questo punto il sopralluogo viene
 sofferto ed avviene, dopo aver constatato l'
 assenza di mancata consegna della
 Ricevuta di deposito, a detta del titolare
 presente in cabina telefonica il
 [redacted] intestato all'indirizzo
 [redacted] - Il verbale viene letto alle ore
 15.50 e sottoscritto dalla Sig. [redacted]
 e dalla sottoscritta C. D. U.

[redacted]

Ing. Laura
 Rene Dell



Il giorno 10 novembre 2014, per cause pre-
suscitate dalle parti, alle ore 14,30
la sottoscritta ing. [redacted] CTU
nella esecuzione citata, ha provveduto
al sopralluogo per la verifica ed
il verificarsi dell'immobile -

È stato provveduto a rilevare fotografie
e metriche, con note e foglio partico-
lamenti il conduttore ing. [redacted]
che, conformemente recapitava nei vari
locali e nella stessa rimette una
documentazione utile a fine dello
svolgimento dei lavori eseguiti
dal Grande Isola Home -

La documentazione rappresentata viene
seguita con l'intento di verificare
i contenuti per avere esattezza
con le direttive del funder -

I lavori vengono ultimati nella stessa
data e la consegna delle parti -
L.c.p. il 10 novembre alle ore 16,30

[redacted]

CTU ing. Laura Pettinaro
Luca Belli



TRIBUNALE DI COSENZA

DICHIARAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA

CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE

* * *

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

- CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI - SOCIETA' COOPERATIVA, con
sede in Rende, avente numero di codice fiscale 02300410780,
numero REA 156519,

nei confronti di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Io sottoscritto dr. GIUSEPPE SPEZZANO, notaio in Corigliano
Calabro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Cosenza, Castrovillari e Paola, esaminati gli atti e i docu-
menti, estesi per l'intero ventennio, con riferimento al ver-
bale di pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il 28
giugno 2013 ai nn. 16240 R.G. e 11373 R.P.,

CERTIFICO CHE:

a tutto il giorno 3 luglio 2013 il seguente immobile sito in
Luzzi alla contrada Impennuti:
- unità immobiliare per civile abitazione posta su più livel-
li (piani seminterrato, terra, primo e secondo), riportata
nel Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 442 sub 3,

Cat.A/2, Cl.2, consistenza vani 9,5, rendita euro 686,89.

risulta essere di titolarità di:

[redacted] e [redacted], entrambi come sopra generalizzati, ai quali pervenne, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da [redacted]

[redacted] e [redacted] con atto per notaio Italo Trotta, già di Montalto Uffugo, del 10 marzo 2006, Rep.12006, trascritto a Cosenza il 14 marzo 2006 al nn.8486 R.G. e 5733 R.P.

Ai predetti [redacted] e [redacted] a loro volta, il bene in parola era pervenuto per averlo edificato su terreno (originario mappale 442 di ha 0.03.10, rinveniente dalla maggiore consistenza di cui al mappale 442 di ha 0.21.40, a sua volta rinveniente dal mappale 296 di 2.04.31)

acquistato da [redacted]

[redacted] e [redacted] con atto per notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo del 7 giugno 1999, Rep.85723, trascritto a Cosenza il 9 giugno 1999 al nn.11783 R.G. e 8510 R.P.

Ai predetti venditori, a loro volta, il terreno in parola era pervenuto per successione ab intestato apertasi il 13 settembre 1983, in morte di [redacted]

giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di [redacted] il 13 marzo 1984 al n.20 del vol.323, non ancora trascritta.

Al predetto [redacted] a sua volta, il terreno in parola era pervenuto per averlo ricevuto in donazione da [redacted]

[redacted] con atto per notaio Armando Pantano, già di Montalto Uffugo, del 29 aprile 1972, Rep.2568, trascritto a Cosenza il 4 luglio 1972 ai nn.12232 R.G. e 31731 R.S., con precisazione che il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del medesimo donante avvenuto il 16 marzo 1982.

Attesto, inoltre, che nel ventennio in esame il citato immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta a Cosenza il 14 marzo 2006 ai nn.8487 R.G. e 1582 R.P., a favore del Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a r.l., con sede in Montalto Uffugo e contro gli esecutati, a garanzia della somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila), di cui euro 125.000,00 (centoventicinquemila) per capitale, nascente da atto di mutuo per notaio Italo Trotta, già di Montalto Uffugo, del 10 marzo 2006, Rep.12007;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Cosenza il 28 giugno 2013 ai nn.16240 R.G. e 11373 R.P., a favore del Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a r.l., con sede in Rende e contro gli esecutati.

OSSERVAZIONI DEL NOTAIO

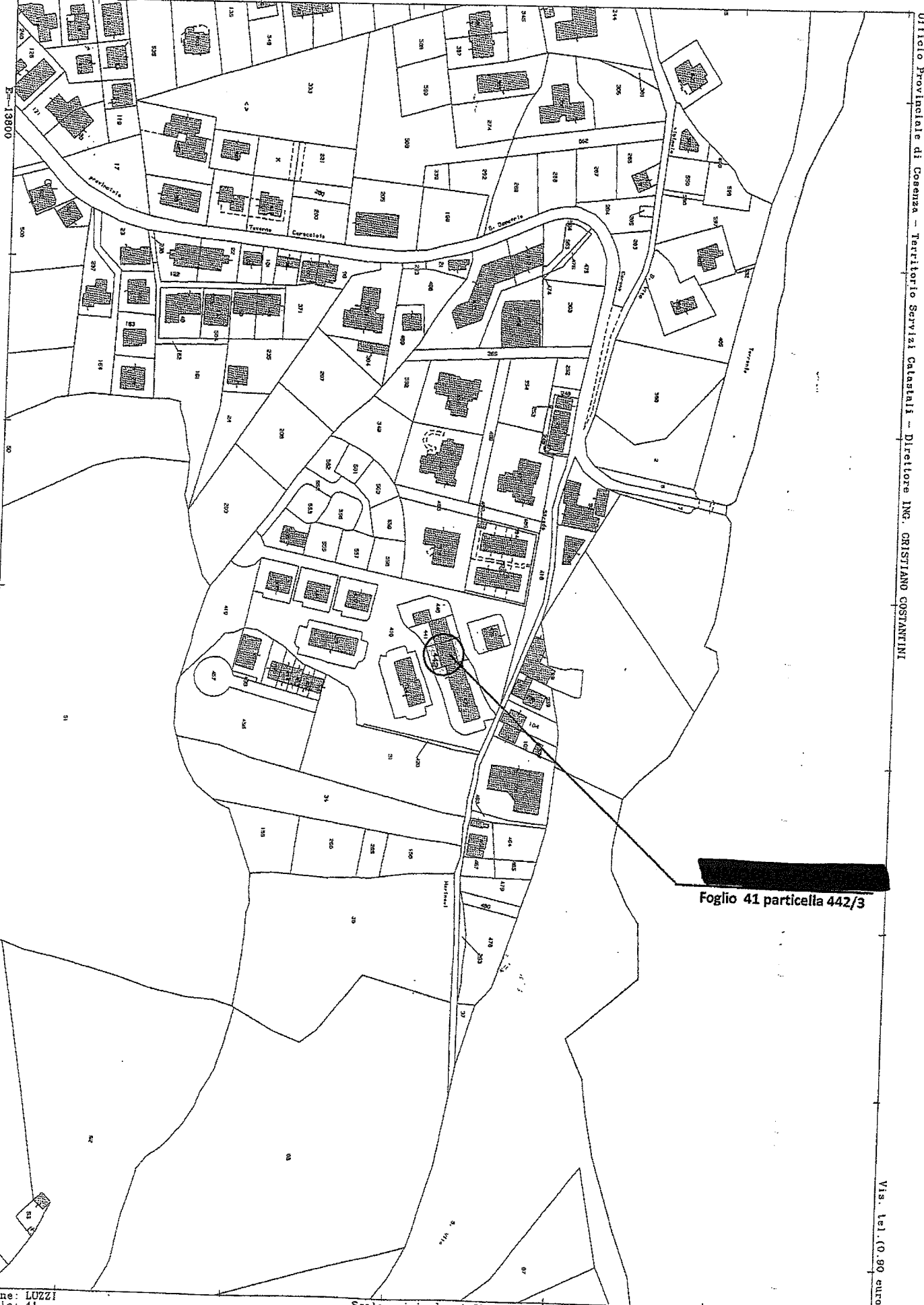
La carenza di trascrizione della vicenda successoria in morte di Gardi Antonio può essere colmata mediante esecuzione della trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore degli eredi di questi ed in conseguenza della vendita dei diritti ereditari compiuta nel citato atto per notaio Amato del 7 giugno 1999, Rep.85723/

Corigliano Calabro, tre luglio duemilatredici.

Giuseppe Amato



N=34200



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. CRISTIANO COSTANTINI

Foglio 41 particella 442/3

Comune: LOZZI
Foglio: 41

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

26-Ott-2014 20:39
Prot. n. 112942/2014

Vis. lei (0,80 euro)



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2014

Data: 20/10/2014 - Ora: 15.28.20 Fine
Visura n.: T213770 Pag: 1

| Dati della richiesta | | Comune di LUZZI (Codice: E773) | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|------------|---------------------|---------------|-----------|---|-------------|-------------------|---|---|
| Catasto Fabbricati | | Provincia di COSENZA | | | | | | | | | |
| Unità immobiliare | | Foglio: 41 Particella: 442 Sub.: 3 | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | | |
| 1 | | 41 | 442 | 3 | | A/2 | 2 | 9,5 vani | Euro 686,89 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2006 n. 8936 .1/2006 in atti dal 04/05/2006 (protocollo n. CS0093808) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | |
| Indirizzo | | CONTRADA IMPENNUTI SNC piano: S1-T-1-2; | | | | | | | | | |
| Notifica | | CS0093852/2006 | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | | | Parfita | | Mod.58 | | - |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | | | | | | |
| 1 | [REDACTED] | | | | | | | | | | |
| 2 | [REDACTED] | | | | | | | | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | CODICE FISCALE | | | | | DIRITTI E ONERI REALI | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 5733 .1/2006 in atti dal 14/03/2006 Repertorio n. : 12006 Rogante: TROTTA ITALO Sede: MONTALTO UFFUGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA | | [REDACTED] | | | | | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] | | | | |
| Unità immobiliari n. 1 | | Tributi erariali: Euro 0,90 | | | | | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] | | | | |

Visura telematica

STIMA DEL BENE PIGNORATO ALLA VIA IMPENNUTI DI
LUZZI n. 11 w - AL FOGLIO N. 41 PARTICELLA 442/3

ALLEGATO A

- a1- Approvazione Piano di Lottizzazione del 31.05.2001 N. 270
+ revoca fidejussione da parte del Credito Cooperativo Medio
Crati + Relazione di Collaudo Ing. Giuseppe Peronace + Atto
di ricorso al TAR di Calabria da parte di proprietari di case .
- a2- Denuncia al TAR della Calabria del 13 .03.2014 N. 379
- a3- Attestato del Comune di Luzzi del 17.11.2014 n.0014446
- a4- Atto di acquisto N. 12006 del 10.03.2006 -Notaio Trotta



C.T.U. ING. LAURA PETTINARO



COMUNE DI LUZZI

Provincia di Cosenza

www.comunediluzzi.it

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 46 del 22/02/2013

Affissa all'Albo Pretorio ON LINE dal 12 APR 2013 al 27 APR 2013 con il N°

il _____

Il Messo Comunale

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE _____ INCAMERAMENTO FIDEIUSSIONE E ADEMPIMENTI
CONSEQUENTI.

L'anno Duemilatredici il giorno ventidue del mese di febbraio alle ore 10,30 Presso la Sede Comunale di Palazzo Vivacqua, a seguito di avviso del Vice - Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

| | | | | Presente | Assente |
|---|-------|------------|-----------|------------|---------|
| 1 | Dott. | Manfredo | TEDESCO | Sindaco | X |
| 2 | Sig. | Francesco | BASILE | V. Sindaco | X |
| 3 | Geom. | Umberto | FEDERICO | Assessore | x |
| 5 | Geom. | Alessandro | SCARPELLI | Assessore | X |
| 4 | Dott. | Ivan | FERRARO | Assessore | x |
| 6 | Sig. | Massimo | MOLINARO | Assessore | X |

Presiede il dott. Manfredo TEDESCO, nella qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Erminia GIORNO.

Il Sindaco, riconosciuto il numero legale degli intervenuti, li invita a discutere e deliberare sull'argomento in oggetto.

Il presente verbale è letto, confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO COMUNALE
f. to Dott.ssa Erminia GIORNO

IL SINDACO
f. to Dott. Manfredo TEDESCO

| | |
|--|---|
| Si rende parere favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA sulla proposta di deliberazione (Art. 49 D. Lgs. N. 267/2000). IL RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO f. to (Ing. Alfonsina LAPOCE) | Si rende parere favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE sulla proposta di deliberazione (art. 49 D. Lgs. N. 267/2000). IL RESPONSABILE del SETTORE BILANCIO E PROGAMMAZIONE ECONOMICA f. to (Dott.ssa Carmen DI RINI) |
|--|---|

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 - comma 1 - T.U.E.L. 267/2000)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 17 apr 2013 all'Albo Pretorio On - Line ove rimarrà esposto per 15 giorni interi e consecutivi.

Adi 12 apr 2013

Il Segretario Comunale
f. to Dott.ssa Erminia GIORNO

ESECUTIVITA' DELL'ATTO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ in quanto:
 Sono decorsi 10 giorni dalla data d'inizio della pubblicazione (art. 134 - comma 3 - T.U.E.L. 267/2000).
 E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - comma 4 - T.U.E.L. 267/2000).

Luzzi, li _____

Il Segretario Comunale
f. to Dott.ssa Erminia GIORNO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
E si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Luzzi, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Erminia GIORNO

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 26.03.2001, di approvazione del Piano di Lottizzazione "Parco Vasiliki", presentato dai sigg. [redacted] in località "Deposito - Impennuti";

VISTA la convenzione di lottizzazione Rep. N. 270 del 31.05.20101, relativa alla lottizzazione "Parco Vasiliki", prevedente tra l'altro la realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria, a garanzia della quale veniva prestata fideiussione bancaria della BCC Mediocrati, acquisita al prot. n. 5742 del 23.01.2001, dell'importo di lire 234.000.000;

RICHIAMATA la determinazione n. 388 del 31.05.201, del Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio, di conferimento dell'incarico di collaudatore delle opere di urbanizzazione della citata lottizzazione all'ing. Giuseppe Peronace;

PRESO ATTO che, a seguito di visita di collaudo, il predetto collaudatore trasmetteva verbale acquisito al prot. n. 1477 del 08/02/2012, da cui emergono, tra l'altro, una serie di deficienze su quanto fino a quella data realizzato e che il medesimo verbale veniva trasmesso alla parte lottizzante e alla direzione dei lavori perché provvedessero ciascuno per quanto di propria competenza;

PRESO ATTO altresì che nonostante i solleciti e i termini perentori assegnati, i lottizzanti non hanno provveduto né a rimuovere le difformità evidenziate dal collaudatore nel proprio verbale di collaudo, né a completare le opere mancanti, mentre hanno richiesto con propria nota, acquisita al prot. n. 1146 del 29/01/2013, di programmare un sopralluogo congiunto al fine, tra l'altro, di avviare e completare la definitiva realizzazione delle opere di urbanizzazione;

VISTO il verbale di sopralluogo in data 07/02/2013, trasmesso dal collaudatore con nota prot. n. 1807 del 08/02/2013, da cui emerge, tra l'altro, che i lottizzanti si impegnano entro 60 giorni dalla data del sopralluogo a presentare una "proposta progettuale esecutiva contenente la definizione degli interventi residui per dare efficientamento alla lottizzazione";

PRESO ATTO che il Comune di Luzzi ha necessità di procedere celermente ed efficacemente alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione, previo completamento e collaudo delle stesse;

RITENUTO, per quanto di competenza, conformemente a quanto già deliberato con proprio atto n.14 del 14.01.2013, di non potere concedere ulteriori proroghe ai lottizzanti inadempienti, visto che sono ormai scaduti i termini convenzionali e atteso che i medesimi lottizzanti non hanno fornito riscontro ai solleciti e termini perentori già in precedenza assegnati, non provvedendo peraltro né a rimuovere le difformità evidenziate dal collaudatore nel proprio verbale di collaudo, né a completare le opere mancanti;

RITENUTO quindi di incamerare la fideiussione bancaria in danno ai lottizzanti medesimi, perché questo Ente possa avviare le procedure finalizzate al collaudo delle opere di urbanizzazione della lottizzazione "Parco Vasiliki";

VISTO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, dal Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio sulla base dei seguenti presupposti:

- a) Rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti dell'Ente;
- b) Correttezza e regolarità delle procedure;
- c) Correttezza formale nella redazione dell'atto;

DATO ATTO che non occorre acquisire il parere del Responsabile del Settore Bilancio e Programmazione Finanziaria ai sensi dell'art.49 TUEL, atteso che lo stesso è già stato acquisito sulla propria delibera n.14 del 14.01.2013, che ha i medesimi contenuti finanziari della presente;

Con voti unanimi, favorevoli, resi nei modi di legge

DELIBERA

DI COMPLETARE le opere di urbanizzazione mancanti nella lottizzazione "Parco Vasiliki" mediante escussione della fideiussione bancaria in danno ai lottizzanti, escludendo la possibilità che siano concesse ulteriori proroghe ai lottizzanti medesimi;

DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio ogni adempimento conseguente.

E con apposita votazione, unanime,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione, stante l'urgenza della pratica, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 267/2000.

Wesley



Prot. n° 9707

Rende, 09/09/2013

Raccomandata a.r.

| |
|----------------------|
| COMUNE DI LUZZI (CS) |
| UFF. PROTOCOLLO |
| 13 SET 2013 |
| 10838 |
| DATA ARRIVO |

Spett.le

Comune di Luzzi
 Settore Assetto e
 Gestione del Territorio
 Via San Giuseppe
 87040 LUZZI (CS)

Oggetto: completamento opere di urbanizzazione piano di lottizzazione "Parco Vasiliki".

Riscontriamo le Vs comunicazioni prot. 7822 del 27.6.13 e prot. 10172, ed in esito alle stesse Vi significiamo che la fidejussione rilasciata dal ns istituto in Vs favore in data 23.05.2001, non è più valida ed è inefficace, essendo trascorsi oltre dieci anni dalla data di rilascio.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale

(Pietro Sella)

Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni. Adesione al fondo di Garanzia del Credito Cooperativo.
 Iscr. Albo Az. Cred. n.5419 - Reg. Imp. CS n. 46314 - 156519 - Part. IVA n. 02300410780
 Cap. e R.R. al 31/12/2012 € 43.732.357,00 - Codice ABI 70623
 Sede Legale - Centro Direzionale RENDE (CS) - Cap 87038 Via V. Alfieri - Fax 0984.341805
 Centro Direzionale RENDE (CS) - Cap 87036 Via V. Alfieri - Fax 0984.341805

Centralino: 0984.341811 - e-mail: credito.cooperativo@mediocrati.bcc.it - www.mediocrati.it
 Filiali: Acitrezza - Aliphan - Arnesiciana - Melpignano - Castorville - Cassano - Frascineto - Lido - Laureana - Luzzi - Mito Costa -
 Montalto Uffugo - Nova Sid - Paola - Rende - Rende2 - Rocca Imperata - Rossano - Rota Greca - San Giovanni le Fiumi - Spezzano Albanese.

1883112013

Comune di Luzzi (CS)

Lavori di: **LAVORI DI "REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE
LOTTIZZAZIONE PARCO VASILIKI"**

Lottizzanti: [REDACTED] e [REDACTED]

VERBALE DI VISITA E RELAZIONE DI COLLAUDO

In data 23.04.01 veniva presentata dalla Ditta [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED] richiesta tendente ad ottenere Permesso di costruire relativamente ai lavori in oggetto da realizzarsi su un appezzamento di terreno in Località "Deposito Impennati" di Luzzi, distinto in Catasto Terreni di detto Comune alla particella 296 del foglio 41, per una superficie catastale di 20.211 mq.

Acquisiti i pareri di rito e stipulato apposito atto di Convenzione in data 31.05.01 n° 270 di rep., fu rilasciato Permesso di costruire n° 61 del 30.11.04, che stabiliva fra l'altro l'inizio lavori entro 1 anno dalla suddetta data di rilascio e l'ultimazione entro 3 anni.

I lottizzanti, quale garanzia per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, come risulta dal punto "6" della Convenzione, rilasciarono fidejussione bancaria di € 234.000.000 in data 23.05.01 presso il Credito Cooperativo Medio Crati di Montalto Uffugo.

Il progetto delle opere di urbanizzazione fu redatto dagli Architetti Guccione Giulio Cesare e (collaboratore) Longo Mario Pio, che assunsero pure la Direzione dei Lavori.

Non risulta agli atti del Comune di Luzzi alcuna comunicazione d'inizio e di fine lavori.

In data 28.09.07 l'Ing. Raffaele Cosenza, allora responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Luzzi, su segnalazione degli abitanti del parco Vasiliky, fece un sopralluogo constatando una serie di discordanze fra il realizzato e quanto in progetto ed inoltre che i lavori erano ancora in fase di realizzazione.

Con Determinazione n° 388 R.G. del 31.05.11, esecutiva l'11.11.11, il Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Luzzi, Ing. Alfonsina Lanoce, incaricava il sottoscritto, Ing. Giuseppe Peronace, del Collaudo in oggetto.

Avuti, in data 30.01.12, gli ulteriori ragguagli ed indicazioni, a termine di Regolamento, dall'Ing. Alfonsina Lanoce, il sottoscritto procedeva alla redazione del presente Verbale di visita e Relazione di collaudo.



VERBALE DI VISITA

L'anno Duemilaundici, il giorno 15 del mese di Dicembre, previo avviso con racc. A.R. ai Lottizzanti ed ai Direttori Lavori, il sottoscritto si è recato sul luogo dei lavori con due propri collaboratori ed ivi alla presenza di uno dei Direttore Lavori, Arch. Mario Pio Longo, ha redatto apposito verbale di visita che veniva trasmesso in copia al Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Luzzi.

Le operazioni di sopralluogo sono poi proseguite in Luzzi il giorno 11 del mese di Gennaio Duemiladodici, come risulta da apposito verbale di sopralluogo, per completare alcune rilevazioni e misurazioni inerenti l'oggetto.

Dai suddetti sopralluoghi è emerso quanto di seguito descritto.

Per quanto riguarda la rete fognante la stessa è stata realizzata sostanzialmente come da progetto, per quanto riguarda il tracciato, ma con delle notevoli modifiche per quanto riguarda la disposizione planimetrica e la consistenza dei pozzetti (più piccoli e realizzati con muratura di mattoni pieni, con sovrapposti elementi di prefabbricato in calcestruzzo vibrato) e dei chiusini (previsti in ghisa e non in cemento).

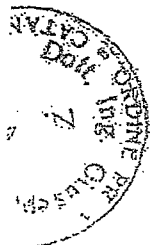
Per la rete idrica non è stato rispettato lo schema ed il tracciato di progetto, ma sono stati centralizzati i contatori ad ingresso lottizzazione e da qui si dipartono le linee per ciascuna utenza. Inoltre le tubazioni sono diverse da quelle previste, come pure i pozzetti di dimensioni minori, i chiusini in cemento e non in ghisa e la profondità di scavo inferiore.

La rete elettrica è stata realizzata sostanzialmente come da progetto, ma con una profondità di scavo minore.

Per quanto riguarda la rete d'illuminazione pubblica, la stessa è stata realizzata sostanzialmente come da progetto, per quanto riguarda il tracciato, ma con una profondità di scavo minore, inoltre mancano completamente le armature e corpi illuminanti, nonché i pali metallici di sostegno (per i quali sono stati predisposti solo gli alloggiamenti), i cavi elettrici (infilaggi) ed alcuni pozzettini sono scoperti e/o con copertili rotti, con conseguente infiltrazione di acqua e fanghiglia.

La configurazione del verde pubblico e parcheggi è differente da quanto previsto, sono stati realizzati i parcheggi all'incirca nella disposizione di progetto, ma con delle deficienze per quanto riguarda la consistenza, mentre mancano completamente le aree di verde pubblico con relative perimetrazioni e piantumazioni previste.

Per quanto riguarda la rete acque bianche è stata realizzata diversamente da come in progetto, sia per la minore profondità di posa e lunghezza dei tubi della rete stessa, sia per quanto riguarda la tipologia e consistenza dei pozzetti previsti e relativi chiusini a griglia (è stato rilevato un solo pozzetto con griglia carrabile, ma precaria, contro i trenta previsti nel computo di progetto), ma fatto più importante è che la rete convoglia solo le acque superficiali che scorrono sulla rete viaria, mentre non sono incanalati in essa i pluviali, che invece pare siano stati collegati alla rete delle acque nere o direttamente sulla carreggiata; inoltre la rete non converge in un unico punto di sbocco a valle come da disegni di progetto, ma in sostanza è stata interrotta con più punti di sbocco, uno dei quali anche al centro della lottizzazione negli spazi previsti per il verde pubblico; con le conseguenze del caso; ancora c'è da dire che le tubazioni di collettamento previste ed in parte non



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.

realizzate, almeno in base ai dati riportati nel computo metrico di progetto, sembrano essere insufficientemente dimensionate come diametro.

Le strade di P.R.G. previste in progetto sono state completate solo parzialmente in quanto circa 100 ml di rete viaria (Strada di piano Est e rotonda terminale della Strada di piano Ovest) sono privi di carreggiata (fondazione stradale e conseguente bitumatura); inoltre sulle parti completate sono state constatate delle deficienze per quanto riguarda lo spessore dello strato di conglomerato bituminoso di base ("binder" - in media 5 cm contro i 7 previsti) e la totale mancanza di "tappetino" d'usura; ed ancora in molti punti si manifestano sconnessioni ed inerbamenti (in particolare quasi tutto il lato Ovest della Strada di piano Ovest, che, assieme al marciapiedi, sembra essere stato realizzato senza adeguato sottofondo); anche i marciapiedi sono sconnessi e con vegetazione cresciuta incongruamente ed alcuni tratti mancano del tutto (ci sono solo i bordonali); le larghezze stradali e dei marciapiedi sono congrue con quanto previsto in progetto.

Le strade a servizio delle residenze previste in progetto sono state completate, con delle differenze irrilevanti, ma il loro sviluppo è inferiore a quanto riportato nel computo metrico di progetto; inoltre sono state constatate delle deficienze per quanto riguarda lo spessore dello strato di conglomerato bituminoso di base ("binder" - in media 5 cm contro i 7 previsti) e la totale mancanza di "tappetino" d'usura; ed ancora in alcuni punti si presenta già completamente usurato il conglomerato bituminoso con emergenza del pietrame di sottofondo; anche i marciapiedi sono sconnessi in più punti ed in alcuni tratti mancano del tutto, altri tratti sono dotati solo di bordonali; le larghezze stradali e dei marciapiedi sono congrue con quanto previsto in progetto.

RELAZIONE DI COLLAUDO

Sulla base della documentazione a mia disposizione e da quanto è stato possibile desumere, le opere in progetto, almeno per quanto in qui realizzato e con le deficienze riscontrate, si possono stimare ammissibili ed idonee, e quindi accettabili, salvo l'eliminazione delle deficienze più importanti ed i completamenti di seguito esposti:

- Sostituzione di tutti i chiusini rotti delle varie reti;
- Completamento della rete di illuminazione pubblica per come previsto in progetto e soprasmpecificato nel verbale di visita;
- Completamento dei parcheggi e del verde pubblico per come previsto in progetto e soprasmpecificato nel verbale di visita;
- Allacciamento dei pluviali alla rete delle acque bianche;
- Completamento della rete delle acque bianche, con la realizzazione dei collettori terminali (previa verifica di sufficienza dei diametri da adottare in funzione dell'area scolante) nella configurazione prevista in progetto e per come soprasmpecificato nel verbale di visita;
- Completamento delle strade di PRG per come previsto in progetto e soprasmpecificato nel verbale di visita; in particolare è da realizzare previo spianamento e sistemazione del sottofondo tutta la sovrastruttura della Strada di piano EST e la rotonda terminale di quella Ovest (circa 100 ml); realizzazione di un congruo strato di tappetino d'usura su tutta la rete viaria a compensare l'insufficiente spessore dell'attuale strato di base e fino a portare lo spessore ai



10 cm complessivi previsti; eliminazione degli inerbimenti e riparazione delle sconessioni dei nastri stradali e dei marciapiedi; in particolare è necessario il rifacimento con idonei accorgimenti di tutto il lato Ovest della Strada di piano Ovest, perché sconnesso su quasi tutta la sua lunghezza ed il completamento della pavimentazione dei marciapiedi laddove mancanti;

Realizzazione di un congruo strato di tappetino d'usura su tutta la rete stradale a servizio delle residenze a compensare l'insufficiente spessore dello strato attuale e fino a portare lo spessore ai 10 cm complessivi previsti; eliminazione degli inerbimenti e riparazione delle sconessioni dei nastri stradali e dei marciapiedi; completamento della pavimentazione dei marciapiedi laddove mancanti.

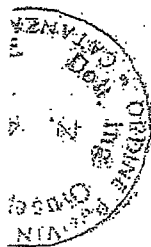
Il valore totale delle opere di urbanizzazione che i lottizzanti erano tenuti ad eseguire, ai sensi della Convenzione del 31.05.01 n° 270 di rep. e per come risulta dal computo metrico e stima di progetto (citato al punto "4" della suddetta Convenzione), è pari ad € 115.574,88, per come più distintamente riportato nel seguente prospetto:

| | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|
| rete fognante | € | 18.044,38 |
| rete idrica | € | 6.069,21 |
| rete elettrica | € | 2.010,05 |
| rete illuminazione pubblica | € | 15.653,29 |
| verde pubblico e parcheggi | € | 14.318,82 |
| rete acque bianche | € | 8.764,20 |
| strade di P.R.C. | € | 25.737,37 |
| strade a servizio delle residenze | € | 24.977,56 |
| TOTALE oltre I.V.A. | € | 115.574,88 |

Il valore totale delle opere di urbanizzazione che sono state effettivamente eseguite, pur con le deficienze riscontrate e che vanno eliminate, sulla base dei sopralluoghi e dei riscontri effettuati, è pari ad € 54.364,40, per come più distintamente riportato nel seguente prospetto:

| | | |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| rete fognante | € | 10.969,34 |
| rete idrica | € | 3.744,92 |
| rete elettrica | € | 1.747,48 |
| rete illuminazione pubblica | € | 4.014,42 |
| verde pubblico e parcheggi | € | 2.113,44 |
| rete acque bianche | € | 4.197,04 |
| strade di P.R.C. | € | 11.510,79 |
| strade a servizio delle residenze | € | 16.066,97 |
| TOTALE | € | 54.364,40 |

Per quanto suesposto, evidenziando tra l'altro il non rispetto dei tempi di esecuzione previsti nel Permesso di costruire, si sospende la certificazione finale di collaudo, in attesa che l'Amministrazione notifichi ai Lottizzanti la presente Relazione al fine di eliminare a totale loro cura, spese e rischio, entro un congruo

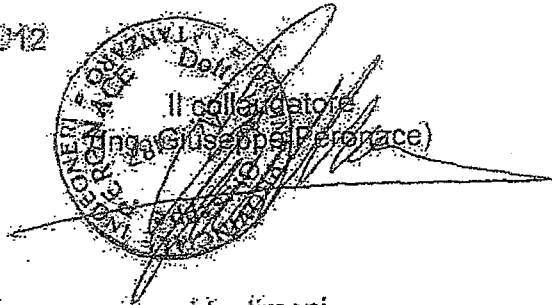


[Handwritten signature]

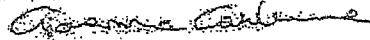
termine, i vizi e le difformità riscontrate e sopraelencate, nonché di procedere al completamento di quanto non ancora realizzato.

Per quelle opere con deficienze nella consistenza e nella qualità dei materiali e con una minore lavorazione, ritenute non pregiudizievoli per la funzionalità dell'opera, verrà determinata in sede di rendicontazione finale un'adeguata detrazione sull'importo di cui in Convenzione, in proporzione delle diminuite dimensioni o qualità e della diversa lavorazione.

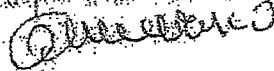
Soveria Mannelli, li 06/02/12


Il collaudatore
(Ing. Giuseppa Perorace)

I testimoni
(Ing. Giovanna Cardamone)



(p. Emilio Marasco)



VISTO:

Il Responsabile dell'Ufficio:
(Ing. Alfonsina Lanoce)





COMUNE DI LUZZI

87040 (Provincia Di Cosenza)

Tel. 0984/549030 – Fax 0984/549061 - P. IVA 01080090788 – C.F. 80007890785

SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta prodotta dal geom. Ercole Porco in data 17.11.2014 n. 14446 di protocollo, incaricato dalla CTU Ing. Laura Pettinato, con la quale chiede di visionare gli atti progettuali del fabbricato sito in via Impennuti, n. 11, riportato in catasto al foglio di mappa n.41 particella n. 442 sub 3, inoltre chiede di sapere se per il fabbricato medesimo è stato rilasciato il certificato di agibilità;

Visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che per il fabbricato sito in via Impennuti, n. 11, riportato in catasto al foglio di mappa n. 41 particella n. 442 sub 3, non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Luzzi, 17.11.2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Raffaele Cosenza)



Repertorio n. 12006

Raccolta n. 2646

COMPRAVENDITA

Reg.to a Cosenza

REPUBBLICA ITALIANA

il 13/03/2006

Il dieci marzo duemilasei

al n. 4621

- 10 marzo 2006 -

serie 45

in Luzzi, Via Incoronata n. 81, nei locali della Filiale del Credito Cooperativo

Mediocrati-Società Cooperativa a responsabilità limitata, innanzi a me Italo Trot-

ta, notaio in Montalto Uffugo, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti

Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola,

SONO PRESENTI:

[Redacted name]

[Redacted name]

Codice Fiscale [Redacted] il quale dichiara di essere coniugato in

regime di comunione legale dei beni con [Redacted] i seguito generaliz-

zata;

[Redacted name]

[Redacted name]

Codice Fiscale [Redacted] a quale dichiara di essere coniugata in

regime di comunione legale dei beni con [Redacted] sopra generalizzato;

[Redacted name]

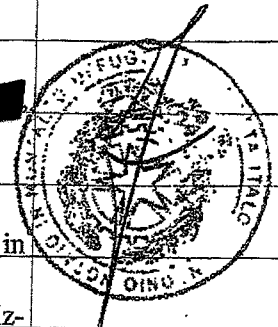
[Redacted name]

Codice Fiscale [Redacted] il quale dichiara di essere coniugato in

regime di comunione legale dei beni con [Redacted] in seguito generalizza-

ta;

[Redacted name]



ITALO TROTTA

NOTAIO

87046 Montalto Uffugo - Fraz. Taverna - Via F. T. Marinetti snc
Tel. e fax 0987 938723 - 924064

[REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] sopra generalizzato.

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono a [REDACTED] e [REDACTED] che, in regime di comunione legale dei beni, acquistano, la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Luzzi (CS), Contrada Impennuti n. 11/W:
-casa di civile abitazione, disposta su più livelli, costituita da cantina al piano seminterrato; soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra; tre camere, ripostiglio e w.c. al primo piano e locale soffitta al secondo piano, con annesse due aree di corte di pertinenza esclusiva ciascuna della superficie di circa 35 (trentacinque) metri quadrati ubicate rispettivamente a livello del piano seminterrato ed a livello del piano terra, confinante, nell'insieme, con strade di accesso condominiali per due lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

La casa di abitazione sopra descritta, unitamente alle aree di corte di pertinenza esclusiva, è riportata nel catasto dei fabbricati del detto Comune al foglio 41, particella 442, subalterno 3, Contrada Impennuti snc, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale 215 mq., Rendita Euro 495,80.

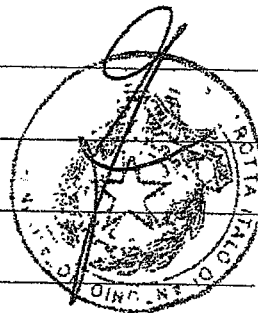
La parte venditrice dichiara che l'area sulla quale è stato realizzato l'immobile in oggetto nonchè le aree di corte di pertinenza pure oggetto del presente atto non sono interessate ai vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353 del 21 novembre 2000.

ART. 2

La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, con ogni connesso diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni quali risultano dalla legge.

ART. 3

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è stato da essa edificato, a sua cura e spese, su area di terreno, da cui sono derivate anche le aree di corte pure oggetto del presente atto, pervenute, insieme a maggiore consistenza, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo del 7 giugno 1999, rep. n. 85723, registrato a Belvedere Marittimo il 21 giugno 1999, al n. 676 e trascritto a Cosenza il 9 giugno 1999 ai numeri 11783 e 11784. G. G. 8510 R.P. [redacted] e [redacted] acquistavano i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero ciascuno sul detto terreno).



ART. 4

Il prezzo della presente vendita è stato, d'accordo tra le parti, convenuto complessivamente in euro 128.000,00 (centoventottomila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto per intero e prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente richiede a me notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali del presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni. La parte venditrice dichiara di ade-

rire alla richiesta di cui sopra.

Pertanto, ai fini fiscali, le parti concordemente dichiarano che il valore dell'immobile in oggetto è pari ad euro 57.264,90 (cinquantasettemiladuecentosessantaquattro virgola novanta).

ART. 5

Il possesso di quanto venduto viene trasferito da oggi con tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART. 6

La parte venditrice garantisce la proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

ART. 7

La parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali derivanti da dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 (che ha sostituito - tra l'altro - l'art. 4, comma 1, dell'abrogata legge n. 15 del 4 gennaio 1968), dichiara che l'immobile in oggetto è stato edificato in conformità al permesso di costruire n. 40 (pratica edilizia n. 87/2001) rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Luzzi in data 24 giugno 2004.

La parte venditrice dichiara che sono in corso le pratiche per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile in oggetto, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 8

I componenti, per quanto possa occorrere, dichiarano che tra parte venditrice e parte acquirente non corre vincolo di parentela in linea retta.

ART. 9

Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Le parti, per l'acquisto in oggetto, chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali, previste dalla Legge n. 75 del 24 marzo 1993 e successive modificazioni - per l'acquisto della prima abitazione - ed a tale riguardo, ai fini dell'articolo 1, nota II bis della Tariffa, parte 1°, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, la parte acquirente dichiara la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla nota predetta.

Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e integrato a mano da me notaio su due fogli per cinque pagine e fin qui della sesta, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

F.to: [REDACTED]; Italo

Trotta sigillo.





AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di COSENZA

Data richiesta: 14/03/2006 N.pres. 49 Reg. gen. 8486 Reg. part. 5733
Data presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data : 10/03/2006
Pubblico Ufficiale : TROTTA ITALO N. Rep.: 12006/2646
P.F. : TRT TLI 65H06 D086 Z Cat. : 1
Cede : MONTALTO UFFUGO Prov. : CS

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI
Descrizione : COMPRAVENDITA
Codice : 112
Soggetto a voltura catastale : Si Differita: No
Soggetto informativo per voltura automatica: -
Presenza di condizione : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
Data di morte : - Successione testamentaria: No
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: Si quadro B: Si quadro C: No
Richiedente: -
Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

| | | | | | | |
|--------------------------|---|---|--------------------|---|----|------------|
| Unità negoziali | : | 1 | Imposta ipotecaria | : | €. | - |
| Soggetti a favore | : | 2 | Sanzioni amm.ve | : | €. | - |
| Soggetti contro | : | 2 | Imposta di Bollo | : | €. | CUMULATIVO |
| Liquidazione contestuale | | | Tassa ipotecaria | : | €. | 70,00 |
| | | | Totale generale | : | €. | 70,00 |

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
ESATTI EURO: *settanta e zero centesimi*

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

TIMBRO A CALENDARIO

QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1
Identificazione attuale:
Comune di LUZZI Prov. CS
Cat. T3DB Catasto U Sez. - Fgl. 41 Part. 442 Sub. 3 Fondo: -
M. 22 Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: - N.vani: 8 M.cubi: -
Riscatto: CONTRADA IMPENNUTI
Sc. - Int. - Piano ST12 Edif. - Lotto - Gruppo immobili graffiati nr. -
Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data a [REDACTED] Sesso: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED] Prov. [REDACTED] il [REDACTED]
Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 2
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data a [REDACTED] Sesso: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED] Prov. [REDACTED] il [REDACTED]
Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 1
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data a [REDACTED] Sesso: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED] Prov. [REDACTED] il [REDACTED]
Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 2
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data a [REDACTED] Sesso: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED] Prov. [REDACTED] il [REDACTED]
Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 1
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali:

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA E' COSTITUITO DA UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, DISPOSTA SU PIU' LIVELLI, COSTITUITA DA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO; SOGGIORNO, CUCINA, RIPOSTIGLIO E W.C. AL PIANO TERRA; TRE CAMERE, RIPOSTIGLIO E W.C. AL PRIMO PIANO E LOCALE SOFFITTA AL SECONDO PIANO, CON ANNESSE DUE AREE DI CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA CIASCUNA DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 35 (TRENTACINQUE) METRI QUADRATI UBICATE RISPETTIVAMENTE A LIVELLO DEL PIANO SEMINTERRATO ED A LIVELLO DEL PIANO TERRA, CONFINANTE, NELL'INSIEME, CON STRADE DI ACCESSO CONDOMINIALI PER DUE LATI, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI.