

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 7/2019**

**Perizia C.T.U.**

**CARTELLA ALLEGATI**

- PARTE RICORRENTE  
(Creditore): Unicredit  
S.p.a con sede in Roma
- CONTROPARTE  
(Debitore): Sig. [REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

**Esperto incaricato**

Arch. Manuela LENTO  
Via Tirreno 106 87029 SCALEA  
[manuelalento@archiworldpec.it](mailto:manuelalento@archiworldpec.it)





**Tribunale Ordinario di Paola**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola**

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al  
n. 2019 /7 R.G. Esec.

\*\*\*\*\*

**provvedimento di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale nomina del custode e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita**

*(art. 569 c.p.c.)*

\*\*\*\*\*

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

in persona della dott.ssa Federica Laino,

letta l'istanza di vendita;

visti gli atti e i documenti depositati;

considerato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-*bis* d.a. c.p.c.;

**rilevato, inoltre:**

- che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

- che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

- che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge, permetterà di rendere più prontamente e efficacemente edotto il debitore della natura



della procedura cui è sottoposto e delle possibilità lui concesse per evitare la vendita del bene (conversione, sospensione concordata);

### NOMINA

quale esperto, **arch. Lento Manuela, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento**, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente;

### AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

- A -

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);



- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.



Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :
  - esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;



- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero



della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto*



*fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla





valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc**;
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
  - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
  - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

#### INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

#### AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria



documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### **ORDINA**

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € **500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

#### **RISERVA**

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

#### **DISPONE**

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode **avv. Gravina Danila, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento.**

#### **CONFERISCE**

al custode i seguenti compiti:

- prendere immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- accedere senza indugio insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione. Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, informandone sollecitamente il G.E. per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione;
- dare immediata comunicazione della propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare alla procedura, per il tramite del custode, tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato (canoni di locazione e indennità per occupazione non opponibile); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità, altresì evidenziando l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione.

#### **DISPONE**

inoltre che il custode:



- verifichi, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti evidenziando le eventuali lacune o imprecisioni;
- fornisca all'esperto stimatore, per le materie non di specifica competenza tecnica di quest'ultimo, la propria assistenza e collaborazione;
- salvo che non vi siano segnalazioni importanti, renda il **conto della gestione** almeno **una volta ogni sei mesi**, indicando in un prospetto i canoni percepiti e gli esborsi sostenuti e allegando al prospetto copia dei documenti giustificativi delle spese e copia del libretto bancario. A tal fine, il custode provvederà a: - a) inviare copia del rendiconto ai creditori ed al debitore, invitandoli a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi 15 giorni, con l'avvertimento che, in mancanza, esso si intenderà approvato; - b) a depositare successivamente in Cancelleria il rendiconto con i relativi documenti giustificativi, fornendo prova delle comunicazioni alle parti e dando menzione delle eventuali osservazioni di queste ultime e delle proprie repliche.

### INVITA

il custode a:

- fornire al debitore le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;
- consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo la scheda contenente le notizie di cui sopra;
- sollecitare la presenza in udienza del debitore, personalmente o mediante assistenza tecnica del difensore;
- **depositare almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita la propria relazione;**
- intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla Successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza;

### DISPONE

sin d'ora, in caso di vendita del bene, che il custode giudiziario si adoperi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

**Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto.**

Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle



modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

**AUTORIZZA**

il custode all'apertura di un libretto bancario per il deposito delle eventuali rendite della gestione.

**LIQUIDA**

in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad **€ 500,00** (cinquecento/00), che pone a carico del creditore pignorante.

**DISPONE**

- **I)** che la **Cancelleria** provveda alla comunicazione del presente provvedimento all'esperto stimatore ed al custode;
- **II)** che, entro i successivi **20 giorni**, l'esperto stimatore ed il custode prestino giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

Decorso tale termine, senza che l'esperto o il custode abbiano provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà a darne informazione al G.E. per la relativa sostituzione;

**DISPONE**

che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

**AUTORIZZA**

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc,;

**INVITA**

il perito ed il custode ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti;

**FISSA**

l'udienza del **7.02.2020 ore 9.00** quale prima data utile visto il carico di ruolo, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;



**Rende noto che in tale udienza:**

potrà essere concesso termine per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;  
potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-*bis* disp.att.c.p.c;

**Evidenzia che:**

in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/5 di detto importo, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 36 rate mensili);

in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

in base a quanto disposto dall'art. 492 c.p.c., il debitore deve effettuare, presso la cancelleria di questo giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo ufficio giudiziario e che in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate in cancelleria;

il debitore se vuole continuare ad abitare l'immobile pignorato deve depositare apposita istanza autorizzativa, con la precisazione che, all'udienza sopra indicata, verrà in ogni caso disposta, con l'ordinanza di nomina del custode, la liberazione dell'immobile stesso;

**ONERA**



il creditore istante di provvedere alla notifica – da effettuarsi almeno dieci giorni prima della suindicata udienza di comparizione delle parti - del presente provvedimento, anche in copia non autentica, alle **parti non costituite**;



**MANDA**

alla Cancelleria per la comunicazione alle **parti costituite**.

Si dia altresì avviso del presente provvedimento all'esperto stimatore ed al custode.

10/05/2019

Il G.E.



**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)**

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED]

**Oggetto:** pignoramento del 07/01/2019 notificato dal Tribunale di Paola e trascritto il 06/02/2019 ai nn. 2920/2339, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede Roma cod.fisc.00348170101, sul seguente immobile:

**\* Abitazione di tipo economico (A/3) in Scalea (CS), Loc. Arenile piano 5, in Catasto Fg. 11 part. 594 sub. 50 consistenza 3 vani**

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **COSENZA** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto alla data 14/02/2019 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\*Al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Fasano Matteo del 18/07/2007 rep.n. 43130/20909 trascritto il 21/07/2007 ai nn. 28309/17841 da potere della Società SO.E.VE. S.A.S. con sede in Scalea (CS) codice fiscale 00464870781

\*Alla Società in accomandita semplice "SO.E.VE. (Società Edile Verbicarese) di Silvestri Antonio s.a.s." (così citata in nota) il terreno su cui sorge il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Armando Pantano del 16/06/1979 trascritto il 21/06/1979 ai nn.10808/170816 da potere di [REDACTED]

**Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE N. 28310/7487 del 21/07/2007**, nascente da atto di mutuo in Notar Fasano Matteo del 18/07/2007 rep.n. 43131/20910

A favore: BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI con sede Roma codice fiscale 06978161005 (domicilio ipotecario eletto Roma - Viale Umberto Tupini 180)

Contro: [REDACTED]

- Mutuo di euro 88.612,50, durata 30 anni, ipoteca di euro 177.225,00– gravante sull'immobile in oggetto

**TRASCRIZIONE N. 2920/2339 del 06/02/2019**, nascente da pignoramento n.1 del 07/01/2019 – Tribunale di Paola

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede Roma codice fiscale 00348170101

Contro: [REDACTED]

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito:

- Catasto fabbricati Comune di Scalea (CS), **Fg. 11 part. 594 sub. 50**, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita euro 131,70, Località Arenile piano 5 interno 34, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1)

Detto immobile deriva da costituzione in atti dal 27/7/1992

Corleone 4 marzo 2019



*Giulia Messina Vitrano Notaio*



N=4406300

E=2587800

Firmato Da: LENTO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c84e5cd89e1c9bb65f888ae6595c131

Comune: SCALEA  
Foglio: 11 Svi: Z  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1 Particella: 594

5-Mar-2019 12:25:47  
Prot. n. T152732/2019



AVV. DANILA GRAVINA  
VIA TEMESA N.15 - 87027 - PAOLA (CS)  
PEC: DANILA.GRAVINA@LEGALMAIL.IT  
CELL. 333.5251512

CARTELLA 1  
ALLEGATO 1

Egregio Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Oggetto: [REDACTED]/Unicredit SpA. Pignoramento Immobiliare iscritto al  
n. 7/2019 presso il Tribunale di Paola (CS) – GE dott.ssa Federica Laino

La sottoscritta *Avv. Danila Gravina*,

**premess**o che, con provvedimento del 10/05/2019 la stessa è stata nominata dal Sig. G.E. Dott.ssa Laino del Tribunale di Paola, **custode** dell'intero compendio immobiliare pignorato: debitore [REDACTED]

**che**, con il medesimo provvedimento il Sig. G.E. nominava altresì l'Arch. Lento Manuela quale **esperto per la stima dei beni pignorati**;

**visto** il fascicolo d'ufficio ed il provvedimento di nomina notificato ai sensi di legge;

**rilevato** che il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Scalea (CS), identificato come segue nel Catasto Fabbricati del Comune di Scalea:

“abitazione di tipo economico sita nel Comune di Scalea, alla Loc. Arenile, riportata nel Catasto Fabbricati al foglio II, p.lla 594 sub. 50, z.c. I, cat. A/3, cl.2, vani 3, p.5, int. 34, r.c. € 131,70”;

**comunica che**



AVV. DANILA GRAVINA  
VIA TEMESA N.15 - 87027 - PAOLA (CS)  
PEC: DANILA.GRAVINA@LEGALMAIL.IT  
CELL. 333.5251512

**il giorno 24 giugno 2019, alle ore 18,00**

in esecuzione a quanto disposto dal G.E. si recherà, unitamente al perito estimatore, presso l'immobile sopra descritto al fine di verificare le condizioni dell'immobile, redigere il verbale relativo alle operazioni di immissione in possesso dello stesso, acquisire informazioni circa il soggetto che attualmente ha la disponibilità dell'immobile e svolgere ogni ulteriore attività necessaria per l'espletamento del compito conferito, nonché prevedere e sottoscrivere contratto di locazione ad uso temporaneo con relativo versamento dell'indennità di occupazione.

**La S.V. è invitata a presenziare all'incontro nel luogo e nel giorno stabilito, e a comunicare l'esistenza di un soggetto diverso dal debitore esecutato onde poter acquisire la disponibilità materiale delle chiavi che consentano l'accesso al cespite pignorato.**

Con ciò intendendosi fin da ora che ogni difficoltà riscontrata sarà riferita al Sig. Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 560 comma 3 c.p.c..

Paola, 10 giugno 2019

Cordiali Saluti  
**Avv. Danila Gravina**



N. Raccomandata

15359999748-0



### Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex a1506) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV. SA
MITTENTE	MITTENTE	Avv. Danila Gravina	
	VIA / PIAZZA	Via Temesa, 15 - 87027 PAOLA (CS) Cell: 333.5251512 Fax: 0982.640293 P.Iva: 03359630781	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI  
 Via aerea     A.R.  
 Contrassegnare la casella interessata     Assegno € \_\_\_\_\_ (in cifre)

Fraz. 21106    Sez. 02    Operaz. 74  
 Causale: R    12/06/2019 18:03  
 Peso gr.: 10    Tariffa € 6.50    Affr. € 6.50  
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

### Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata     Pacco  
 Assicurata    Euro \_\_\_\_\_

Numero 153599997480  
 Fraz. 21106 Sez. 02 PAOLA

Data di spedizione 12/06/2019 18:04    Dall'ufficio di \_\_\_\_\_

compilazione a cura del mittente

Destinatario [REDACTED]  
 Via [REDACTED]  
 C.A.P. [REDACTED] Località [REDACTED]

Firma per esteso del ricevente \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_ Firma dell'incaricato alla distribuzione \_\_\_\_\_  
 (Nome e Cognome)

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013.  
 • Invii multipli a un unico destinatario  
 • Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione



COMUNE DI SALERNO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal comune di SALERNO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED]

Risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED]

Data 01/08/2019

L'ufficiale di anagrafe di SALERNO  
MONETTA STEFANIA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso: PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,26 per diritti di segreteria



## TRIBUNALE DI PAOLA

### Sez. Esecuzioni Immobiliari

RGE 7/2019

#### Verbale di sopralluogo n°1

L'anno duemiladiciannove del giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 18.00 la sottoscritta Arch. MANUELA LENTO, nominata C.T.U. con provvedimento del G.E. Dott.ssa LAINO Federica nella Procedura Immobiliare RGE 7/2019 del Tribunale di Paola promossa da UNICREDIT Spa contro [REDACTED], sono intervenuta sui luoghi di causa in Via Fiume Lao n°411 - Parco "SO.E.VE" - nel Comune di Scalea (CS).

Al sopralluogo è presente l'Avv. Danila Gravina, nominata nella stessa Procedura quale custode dell'immobile pignorato.

Il complesso edilizio dove ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in Via Fiume Lao (accesso diretto con cancello pedonale e carrabile) e si estende fino alla parallela Via Lauro 266 dove è posizionato un ulteriore cancello pedonale e carrabile.

Le due strade convergono dal lato nord verso il centro della cittadina e nella direzione sud verso zone che negli anni hanno subito una alta densità abitativa. Il complesso risulta dunque disposto in una zona centrale all'interno del quale sorgono n°9 fabbricati, distinti dalle lettere dell'alfabeto, dalla lettera "A" alla lettera "I".

L'immobile oggetto di procedura si trova ubicato nel fabbricato "F", ma non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali in quanto il debitore non si è presentato al sopralluogo.

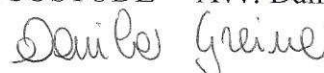
Alle ore diciotto e trenta circa il sopralluogo da me effettuato viene sospeso, redigo verbale, in attesa di altra comunicazione da parte dell'Avv. Danila Gravina.

SCALEA 24/06/2019

Il C.T.U. Arch. Manuela LENTO



Il CUSTODE Avv. Danila Gravina



AVV. DANILA GRAVINA  
VIA TEMESA N.15 - 87027 - PAOLA (CS)  
PEC: DANILA.GRAVINA@LEGALMAIL.IT  
CELL. 333.5251512

CARTELLA 1  
ALLEGATO 5

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**- Sez. Esecuzioni Immobiliari -**  
**RGE 7/2019**

La sottoscritta **Avv. Danila Gravina**, C.F. GRV DNL 78C53 Do86P, nata a Cosenza il 13 marzo 1978, con studio in Paola (CS) alla Via Temesa n.15, PEC *danila.gravina@legalmail.it*, nella qualità di Custode dell'immobile sottoposto alla procedura esecutiva di cui in epigrafe, giusta nomina del 10 maggio 2019 – GE dott.ssa Federica Laino,

**VISTO**

Il provvedimento del G.E. datato 27 giugno 2019, emesso a seguito della richiesta di accesso forzoso all'immobile pignorato, con il quale si richiede il deposito del certificato di residenza dell'esecutato e la prova della ricezione della comunicazione del primo accesso

**TRASMETTE**

Quanto richiesto e

**CHIEDE**

Determinazioni del Signor G.E. in merito all'autorizzazione all'**accesso forzoso** al compendio pignorato onde poter procedere

alla immissione nella custodia.

Con osservanza.

Paola, lì 27 agosto 2019

**Avv. Danila Gravina**

REPERTORIO N. 43.130

RACCOLTA N. 20.909

V E N D I T A

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

REG. TO A SALERNO

Oggi diciotto luglio duemilasette, in Salerno, nei locali della Banca di Roma S.p.A. in Piazza Sedile di Portanova n.102, ove richiesto.

il 18 luglio 2007  
AL N° 5809 / 11

Innanzi a me dott. MATTEO FASANO, Notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo dei Notai di Salerno, si sono costituiti:

Per la parte venditrice:

"SO.E.VE. S.A.S.", con sede in Scalea alla Via Roma n.103, P.Iva n.00464870781, rappresentata dal signor GIANGIACOMO MAURIZIO nato a Nocera Inferiore il 19 settembre 1973, ivi residente alla via Correale n.30, giusta procura speciale a

rogito Notaio Filippo Magurno da Diamante, del 15 luglio 2007 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Per la parte acquirente:

██████████, nato a ██████████, 19███  
██████████, ivi residente al ██████████  
██████ celibe.

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

TRASFERIMENTO DELL'OGGETTO DELL'ATTO

Art.1) La società "SO.E.VE. S.A.S.", come rappresentata, vende a ██████████, che accetta, la piena proprietà





dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Scalea

alla Località Arenile, ubicato al piano quinto, distinto con

il numero interno 34, composto di due vani ed accessori.

Confinante con pianerottolo e gabbia scale, interno n. 33 ed

interno n. 35.

Identificato nel catasto fabbricati al F.11, p.lla n.594

sub.50, ZC 1, Cat.A/3, cl.2, vani 3, R.C. Euro 131,70.

**PREZZO - INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Art.2) I costituiti previa mia ammonizione, circa le responsabilità, anche penali, in caso di dichiarazioni mendaci,

sotto piena e consapevole responsabilità,

dichiarano:

- che il prezzo dagli stessi concordato per la presente

vendita ammonta ad euro ventottomila e zero centesimi

(28.000,00) pagati mediante il netto ricavo del mutuo che la

parte acquirente stipulerà con la Banca di Roma S.p.A. in

data odierna con mio rogito immediatamente successivo a

questo.

Dell'intero prezzo la parte venditrice rilascia

corrispondente quietanza a saldo, salvo il buon fine del

mutuo innanzi indicato, con rinuncia al diritto d'ipoteca

legale;

- che per la stipula della presente compravendita, i

contraenti non si sono avvalsi dell'opera dell'agenzia

immobiliare.



**ACCESSORI DELLA VENDITA**

Art.3) La vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, noto alla parte acquirente, con tutte le accessioni, aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni, servitù attive e passive, se e come esistenti, anche in base ai titoli di provenienza, che si vogliono qui integralmente richiamati.

**GARANZIE PRESTATE DALLA PARTE VENDITRICE**

Art.4) La parte venditrice, come rappresentata:

a) garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità in quanto dalla stessa edificato su suolo pervenutole in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio

Armando Pantano di Cosenza del 16 giugno 1979, reg.to a Cosenza il 2 luglio detto al n.5223 e trascritto ivi il 21 detti ai nn.10809/6805;

b) presta ampia garanzia per tutti i casi di evizione;

c) assicura e garantisce che quanto venduto è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

d) assicura di aver assolto a tutti gli oneri di natura fiscale e condominiale relativi a quanto sopra trasferito.

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Art.5) La parte venditrice, come rappresentata, previa mia ammonizione, circa le responsabilità, anche penali, in caso di dichiarazioni mendaci, sotto piena e consapevole



responsabilità,

dichiara:

- che quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Scalea in data 12/2/1981, prot. n.304 e per le successive modifiche è stata rilasciata dal detto Comune in data 4/11/1997, prat. n.2242, n.688 di Protocollo, la concessione in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 28 febbraio 1985, n.47;

- che non ha subito modifiche successive richiedenti provvedimenti o atti amministrativi per la loro regolarità;

- che quanto sopra trasferito è esattamente corrispondente a quanto trovasi documentato in catasto;

- che, qualora dovessero invece rilevarsi irregolarità e/o imprecisioni urbanistiche e/o catastali relativamente a quanto sopra trasferito, ogni onere e spesa derivanti dalla regolarizzazione di tali difetti cederanno a proprio carico;

#### DECORRENZA DEGLI EFFETTI DEL CONTRATTO

Art.6) Decorrono da oggi gli effetti giuridici ed economici del presente atto.

L'immissione della parte acquirente nel possesso materiale di quanto sopra decorrerà da oggi.

#### IMPUTAZIONE SPESE E MODALITA' DI TASSAZIONE

Art.7) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente che chiede di usufruire delle



agevolazioni fiscali per l'acquisto di prima casa e dichiara che l'immobile trasferito è destinato ad uso abitazione non avente caratteristiche di lusso, di voler adibire detto immobile a propria abitazione principale e di non essere titolare di diritti reali, neanche pro quota, su altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione, anche per effetto della comunione legale dei beni e di non aver usufruito di tale agevolazione, di obbligarsi a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito quanto qui acquistato entro diciotto mesi da oggi.

Ai sensi dell'art.1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini della tassazione del presente atto in sede di registrazione sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.

A tal fine si precisa quanto segue:

a) - che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, il cui valore, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro



quindicimiladuecentocinquanta e zero centesimi (15.250,00)

costituente la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale.


**CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Art.8) I costituiti prendono atto dell'informativa ricevuta dal sottoscritto notaio ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56 e prestano il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali in relazione alla presente operazione, nonchè alla conservazione ed alla comunicazione dei dati stessi che il sottoscritto ha effettuato ed effettuerà presso gli uffici competenti per lo svolgimento di tutte le pratiche propedeutiche e conseguenti allo svolgimento dell'incarico professionale dagli stessi espressamente conferito al sottoscritto, esonerandolo ad ogni conseguente responsabilità.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai comparenti che lo sottoscrivono alle ore dieci.

Scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia su fogli due per pagine sette fin qui.


  
- segue impronta del sigillo.




**Salerno, 10/09/2019**

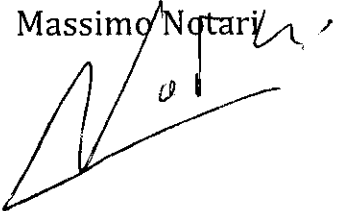
Ufficio Territoriale di Salerno

Prot. n. 125117

In relazione all'istanza presentata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate - DP Salerno, in qualità di CTU presso il Tribunale di Paola (CS), dall'Arch. Lento Manuela, nata a Cosenza (CS) il 20/02/1973, CF: LNTMNL73B60D086Y, pervenuta a questo Ufficio Territoriale in data 03/09/2019, con protocollo n. 125117, si certifica che, da controlli effettuati sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione o comodato riguardanti l'immobile sito nel Comune di Scalea (CS), in Località Arenile, distinto catastalmente al foglio 11 - particella 594 - sub 50 - cat. A3, in capo al Sig. 



IL CAPO TEAM 4 - AREA GESTIONE E CONTROLLO ATTI

Massimo Notari 

*"(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Eboli Pellegrino"*

## TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura esecutiva RGEI 7/2019  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica LAINO  
Promossa da UNICREDIT Spa  
Contro [REDACTED]

### Verbale di sopralluogo n°2

Addì due del mese di Ottobre duemiladiciannove alle ore 9.30 la sottoscritta Arch. Manuela Lento, C.T.U. nella Procedura Esecutiva in oggetto, è intervenuta sui luoghi di causa per il secondo sopralluogo, come comunicato dal Custode dell'immobile pignorato, Avv. Danila Gravina per l'accesso forzoso nella giornata odierna, come autorizzato dal Giudice.

Sui luoghi, oltre al Custode, è presente la Ditta Lavori Edili del Sig. Settecerze Adriano, la quale ha forzato, con mezzi propri, il cilindro della porta di ingresso al fine di rendere accessibile l'immobile per il sopralluogo.

La sottoscritta ha provveduto a rilevare con l'ausilio di un misuratore laser le pareti interne, visionare lo spazio, per quanto possibile, viste le condizioni in cui versa l'abitazione. Ha inoltre prodotto documentazione fotografica.

Alle ore dieci e quarantacinque il sopralluogo da me effettuato viene sospeso.

SCALEA 02/10/2019

Il C.T.U. Arch. Manuela LENTO



**Alla C.A. del Responsabile Ufficio Tecnico**

Settore EDILIZIA PRIVATA' / SUE

del Comune di SCALEA (CS)

**ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI**

L. 241/90 e s.m.i D.P.R.184 del 12.04.06

La sottoscritta Manuela Lento nata Cosenza il 20/02/1973 residente in via Tirreno,106 Scalea (CS) CAP 87029 - iscritta all'Ordine degli Architetti Provincia di Cosenza al n. 1674 sez. A - Codice Fiscale LNTMNL73B60D086Y

Documento di identità n. AU2464373 rilasciato da Comune di Scalea (CS) il 19/06/2014

Consapevole delle sanzioni penali consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

**in qualità di CTU presso il Tribunale di Paola (CS) di cui allego Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico in riferimento alla Proc. 7/2019 RGEI**

**CHIEDE**

relativamente all'immobile sito in Scalea (CS) alla Località Arenile, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 594 sub.50 – Piano n°5 int. 34 – Parco “SO.E.VE.” – di poter visionare la Pratica Edilizia in riferimento al Fabbricato “F” e fare copia di ogni atto necessario all'espletamento della perizia di stima richiesta dal Giudice LAINO Federica per la Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto ;

Allegati:

- Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico in riferimento alla Proc. 7/2019 RGEI del 16/05/2019
- Documento di identità n. AU2464373 rilasciato da Comune di Scalea (CS) il 19/06/2014

SCALEA 24/06/2019

Arch. Manuela Lento

Arch. Manuela Lento Via Tirreno, 106 SCALEA (CS)

tel 3404748662

manuelalento@archiworldpec.it





Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "manuelalento@archiworldpec.it" <manuelalento@archiworldpec.it>  
Data lunedì 24 giugno 2019 - 11:00

**ACCETTAZIONE: Richiesta ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - Proc. 7/2019 RGEI - Tribunale di Paola (CS)**

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 24/06/2019 alle ore 11:00:21 (+0200) il messaggio  
"Richiesta ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - Proc. 7/2019 RGEI - Tribunale di Paola (CS)" proveniente da  
"manuelalento@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a:  
urbanistica.scalea@asmepec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec292.20190624110021.20559.188.2.64@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

daticert.xml (846 bytes)  
smime.p7s (7 Kb)



Da "posta-certificata@pec.actalis.it" <posta-certificata@pec.actalis.it>  
A "manuelalento@archiworldpec.it" <manuelalento@archiworldpec.it>  
Data lunedì 24 giugno 2019 - 11:00

**CONSEGNA: Richiesta ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - Proc. 7/2019 RGEI - Tribunale di Paola (CS)**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 24/06/2019 alle ore 11:00:22 (+0200) il messaggio  
"Richiesta ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - Proc. 7/2019 RGEI - Tribunale di Paola (CS)" proveniente da  
"manuelalento@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a "urbanistica.scalea@asmepec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20190624110021.20559.188.2.64@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (945 bytes)  
postacert.eml (1715 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)





COMUNE DI SCALEA

PROVINCIA DI COSENZA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia n. 1285 Anno 1979 CONCESSIONE n. 304 del 12 FEB. 1981

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29.1.1979 inoltrata da [redacted] in seguito volturata alla "SOEVE s.a.s." di SILVESTRI Antonio - C.F. 00464870781 nat. o a VERBICARO il 29.3.1940 residente in VERBICARO Via Roma n. 103 diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) costruzione di tre fabbricati per civile abitazione a quattro piani più seminterrato e sottotetto.

in SCALEA Via Arenile Mapp. n. 8 del Foglio n. 11;

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa; Visto il parere del Tecnico Comunale in data 5.10.1979; Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data ====; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 20.10.1979, N. 20;

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. =2324 in data 29.2.1980 rilasciata dall'Genio Civile di Cosenza a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data .....

Vista la copia di denuncia per le opere in c. a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data .....

Visto il decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 885 dell'8.5.1980 in data .....

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana; Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Firmato Da: LENTO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c84e5cd89e1c9bb65f888ae6595c131

1) Costruire, rivedimento opere, ricostruire, empiere, sopralavoro, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione specifica dell'opera a cui si riferisce.

n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) impegnativo di versamento datato 6.2.1981 in quattro rate semestrali, dell'importo di L. cadauna 9.658.296, scadenti rispettivamente il 5.6.1981; 5.12.1981; 5.6.1982; 5.12.1982

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) versamento del 1/3 su bolletta d'incasso n° 660 del 9.12.1980 della somma di L. 15.096.311; e del versamento degli altri 2/3 in due rate da 1/3 cadauna da pagarsi rispettivamente alla ultimazione dei lavori e l'ultima entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori stessi.

Preso atto che il richiedente ha  ~~dichiarato~~  <sup>dimostrato</sup> di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

a S.a.s. "SO.E.VE." di SILVESTRI Antonio, nato a Verbi-  
caro il 29.3.1940 ed ivi residente.

CONCESSIONE

di (3) costruire.  
il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. .... tavole.

Il fabbricato stesso <sup>risulta</sup> <sub>non risulta</sub> ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (4) .....

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:



## CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.
2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.
5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.
6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.
7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.  
Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.  
Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
11. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.
12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

CONDIZIONI SPECIALI

- che si provveda autonomamente per l'approvvigionamento idrico;
- che il fabbricato denominato E sia ubicato ad una distanza pari o superiore dal cimitero;
- che la linea di colmo della copertura a falde inclinate sia portata a m. 1,80 dall'ultimo calpestio per come riportata con linea rossa sui grafici modificati allegati al Decreto del Presidente Giunta Regionale n° 886 del 8.5.1980.-
- che gli elaborati di progetto dovranno essere ritirati (a cura dell'interessato) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea.-

COMUNE DI VERBICARO  
(Provincia di Cosenza)

Il sottoscritto Messo Comunale del Comune di ~~XXXXXX~~ Verbicaro dichiara di aver notificato in data odierna, l'originale della presente Concessione Edilizia al sig. SILVESTRI Antonio mediante consegna a mani di

- Illo. ~~XXXXXX~~  
Verbicaro, li 4/3/1981

PER RICEVUTA

IL MESSO COMUNALE

Antonio Silvestri

Corbelli Giuseppe



Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

**SCALIA**

12 FEB. 1981.

Alleganti n. \_\_\_\_\_



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Il \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO

quando i lavori sono giunti a copertura,  
quando i lavori sono ultimati al rustico,  
quando i lavori sono ultimati completamente.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentarsi (ove occorra) al Comando dei Vigili del Fuoco e l'atto di stazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

meno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale: le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo incarico;  
la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature, comunicare al Comune;  
quando i lavori sono giunti al primo piano;

COMP. DA RESTITUIRE

Cosenza, li 8 GIU 1981

Sezione I'  
Prot. N. 11743

Al Dr. Ing. RITA MEONI  
COSENZA

e, p. c. Al COMUNE di  
SCALEA

Alla Ditta  
SOCIETA' DI SILVESTRIANTONIO  
SCALEA

All'ORDINE PROVINCIALE degli INGEGNERI  
Piazza Zumbini, 48

COSENZA

OGGETTO : Legge 5-11-1971, n. 1086 articolo 7.

Fabbricato costruito nel Comune di SCALEA

Deposito del certificato di collaudo

Si restituisce copia del certificato di collaudo con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso questo Ufficio ai sensi dell'art. 7 della Legge 5-11-1971, n. 1086.



PER L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE  
L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE  
(Pietro Tarsia)

*Pietro Tarsia*

F.to Ing. V. VIOLANTE

RELAZIONE DI COLLAUDO DEI FABBRICATI A-F-E- per  
CIVILE ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELLA SO.E.VE. DI  
SILVESTRI ANTONIO SITI NEL COMUNE DI SCALEA (CS),  
LOCALITA' "ARENILE".=

oooooo

La sottoscritta dott. ing. Rita Meoni, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza da oltre dieci anni, veniva incaricata dal Proprietario di collaudare i fabbricati di cui sopra.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO: é stato approvato dal Genio Civile di Cosenza in data 29.2.1980 n.2324, dalla Soprintendenza ai Monumenti in data 8.5.1980 prot. n.886 ed é stata rilasciata Concessione Edilizia in data 12.2.1980 prot. n.304 da parte del Comune di Scalea (CS).=

DEPOSITO DEI CALCOLI: sono stati depositati ai sensi della Legge 5.11.1971, art.4, n.1086 presso il Genio Civile di Cosenza come risulta da attestazione rilasciata in data 28.2.1981 prot. n.3624.=

Sono state eseguite prove di carico in provini di calcestruzzo come da certificati n. 376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387 del 20.2.1981 rilasciati dal Laboratorio "GEO.CAL." E' stata depositata la relazione finale del Direttore dei Laè



vori, ai sensi dell'art. 6 della Legge 5.11.1971  
in data 21 maggio 1981 prot. n.10707, presso il  
Genio Civile di Cosenza.

Progettista, direttore dei lavori e calcolatore del  
c.a. é stato il dott. arch. Antonio Luongo di Scalea  
L'impresa di costruzione é stata la ditta Silvestre  
s.a.s. di Silvestri Giuseppe con sede in Scalea (CS)

Ho attentamente esaminato i calcoli delle strutture  
in c.a. La visita di collaudo é stata effettuata nei  
giorni 12 e 13 maggio 1981. Ho potuto constatare che  
sono stati presi in considerazione tutti i carichi  
permanenti e che per i carichi accidentali sono sta=  
ti presi in considerazione valori più che sufficienti.

Ho fatto eseguire saggi sia a pilastri che a travi  
e solai per accertare la corrispondenza fra l'arma=  
tura impiegata effettivamente e l'armatura di calco=  
lo. E' stato sottoposto a prova di carico un tratto  
del terzo solaio. Confrontando i risultati ottenuti  
dalle prove di carico con i valori teorici delle  
frece, questi erano ovunque maggiori dei primi. Si  
può dunque ritenere che le strutture sotto l'azione  
dei carichi lavorano nel campo elastico. Da quanto  
ho potuto riscontrare nelle verifiche effettuate si  
deduce che le opere eseguite sono in ottime condi=  
zioni di stabilità. Le dimensioni delle travi e dei



pilastrini in c.a. e i ferri impiegati corrispondono a quelle previste dal Progettista, per quanto ho potuto accertare dalle misurazioni e dai saggi effettuati. I calcestruzzi impiegati presentano un'ottima compattezza e il ferro si presenta di buona qualità. Le fondazioni sono su terreno di posa buono per i carichi cui è soggetto. I fabbricati sono costituiti da n.4 piani più interrato e sottotetto.

### CERTIFICATO DI COLLAUDO

Ciò premesso e considerato che i lavori sono stati eseguiti e diretti con diligenza, CERTIFICO CHE I LAVORI DI COSTRUZIONE dei fabbricati A-F-E- di proprietà della SO.E.VE. di Silvestri Antonio siti nel Comune di Scalea (CS), in base a quanto sopra sono collaudabili come in effetti con il presente ATTO

### C O L L A U D O

Praia a Mare 27 maggio 1981

LA COLLAUDATRICE

(dott. ing. Rita Meoni)

*ing. Rita Meoni*

Ordine degli Ingegneri

Provincia di Cosenza

dott. Ing. MEONI RITA

n. 258 albo professionale

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(dott. arch. Antonio Luongo)

*Antonio Luongo*

UFFICIO DEL GENIO CIVILE COSENZA

Si attesta che il presente elaborato è stato depo-

stito ai sensi dell'art.

1 della Legge 5/11/1971 n. 1036

Cosenza, il 8 GIU. 1981 n. 11717



UFFICIO DEL GENIO CIVILE CAPO

Intendente all'Ufficio

(Rita Meoni)

*Rita Meoni*

# UFFICIO DEL GENIO CIVILE

COSENZA

CARTELLA 2  
ALLEGATO 4

Sezione 1<sup>a</sup>

Cosenza, li

20 LUG. 1981

Prot. n. 10820

All. n. UNO

risposta Istanza

del 18/5/1981

ALLA DITTA SILVESTRI ANTONIO Amm.re

Unico della Soc. SO.E.VE

Via Roma 103

VERBICARO

e. p. c. ALLA PREFETTURA DI

COSENZA

AL SINDACO DEL COMUNE DI

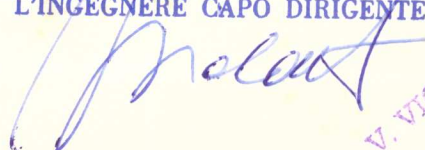
SCALEA

OGGETTO: Legge 2/2/1974 N. 64- Comune di Scalea-Fabbricati (Tre) tutti a quattro piani oltre seminterrato e mansarda con strutture portanti in c.a., realizzati al rustico siti in loc. Arenile-  
Certificato conformità alle norme di edilizia antisismica di cui ~~all'art. 37 della legge~~ ~~25-11-1962, n. 1684~~ dell'art. 28 della legge 2-2-1974, n. 64.

Con riferimento alla istanza in data 18/5/1981 si trasmette l'unito certificato di conformità relativo al fabbricato indicato in oggetto, con l'avvertenza che la validità di tale certificato è subordinata alla osservanza delle norme di cui al R. D. 16-11-1939, n. 2229, alla Legge 5-11-1971, n. 1086, ~~alla risoluzione del~~ ~~Ministero dell'Opera~~ e al rispetto dei diritti dei terzi. Il certificato stesso viene rilasciato facendo salvi i regolamenti edilizi.

per L'INGEG. CAPO DIRIGENTE

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE



Ing. V. VIOLANTE

REGIONE CALABRIA

Assessorato ai Lavori Pubblici

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - C O S E N Z A

Il sottoscritto Geom. IVANO FRANCESCO;

VISTA l'istanza della ditta SILVESTRI ANTONIO Amm.re  
della Soc. SO.E.VE. in data 18/5/1981

VISTA l'autorizzazione a costruire rilasciata dal  
GENIO CIVILE con nota n. 2324 del 29/2/1980

intestata alla ditta PEZZOTTA OLGA, che prevede  
la costruzione di tre fabbricati (A,C,F,) a  
quattro piani oltre seminterrato e mansarda con  
strutture portanti in c.a.

CONSIDERATO che la ditta ha dichiarato di aver rilevato  
il terreno di che trattasi dalla ditta

PEZZOTTA OLGA e che si riserva successivamente  
di presentare il regolare atto di voltura

FATTI gli opportuni accertamenti sopralluogo per verificare

la rispondenza delle opere eseguite alle vigenti  
norme di edilizia antisismica, e

considerato che allo stato attuale i tre fabbricati

sono rifiniti al rustico e precisamente:

i primi due E,F già tompagnati ed intonacati e

completi delle restanti rifiniture ad esclusione

del piano seminterrato che risulta aperto e

non tompagnato per esigenze di cantiere ed il

restante fabbricato -A- completo per quanto riguarda le strutture in c.a. e compagnato solo parzialmente.

CONSIDERATO CHE la ditta ha dichiarato sotto la sua personale responsabilità che per il fabbricato di che trattasi non vi sono stati nè vi sono procedimenti giudiziari nè sono in corso ordinanze di demolizione parziali o totali

VISTE le risultanze favorevoli del certificato di collaudo dell'opera redatta dall'Ing. RITA MEONI in data 27/5/1981 e depositato presso questo Ufficio in data 8/6/1981 N. 11743

#### A T T E S T A

Che i tre fabbricati -A-E-F- tutti a quattro piani oltre seminterrato e mansarda con strutture portanti in c.a. allo stato attuale completi così come sopra descritto eseguiti nel Comune di Scalea Loc. ARENILE dalla Ditta Silvestri Antonio Amm.re Unico della Soc. SO.E.VE. sono conformi alle norme di edilizia antisismica vigente.

Il seguente certificato viene rilasciato in corso d'opera significando che il certificato di conformità definitivo sarà rilasciato al completamento di tutti i tre fabbricati ivi compreso la sistemazione esterna.

N. 10820

Cisenza li 20 LUG. 1981

IL FUNZIONARIO

*Grano*

per L'ING.RE CAPO DIRIGENTE

Visto: L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

*Proletto*



ERIKO ING. V. VIOLANTE



# COMUNE DI SCALEA

(Provincia di Cosenza)

Concessione n. 688

Pratica condono n. 2242

## UFFICIO TECNICO

### **SANATORIE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE**

#### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Vista** la domanda della Soc. SO.E.VE S.a.s. con sede in Scalea alla via Arenile P.I. 00464870781, tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, modificata con D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298, la **SANATORIA** di opere abusive realizzate in questo Comune;

**Accertata** la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, 3° comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

**VISTO** che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata in complessive Lire 5.684.579;

**VISTO** che l'interessato ha presentato le ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di Lire 6.495.000;

**VISTO** che l'interessato ha presentato la ricevuta di versamento a titolo di oneri concessori della somma di Lire 1.721.000;

**VISTO** l'art. 35, 9° comma della Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

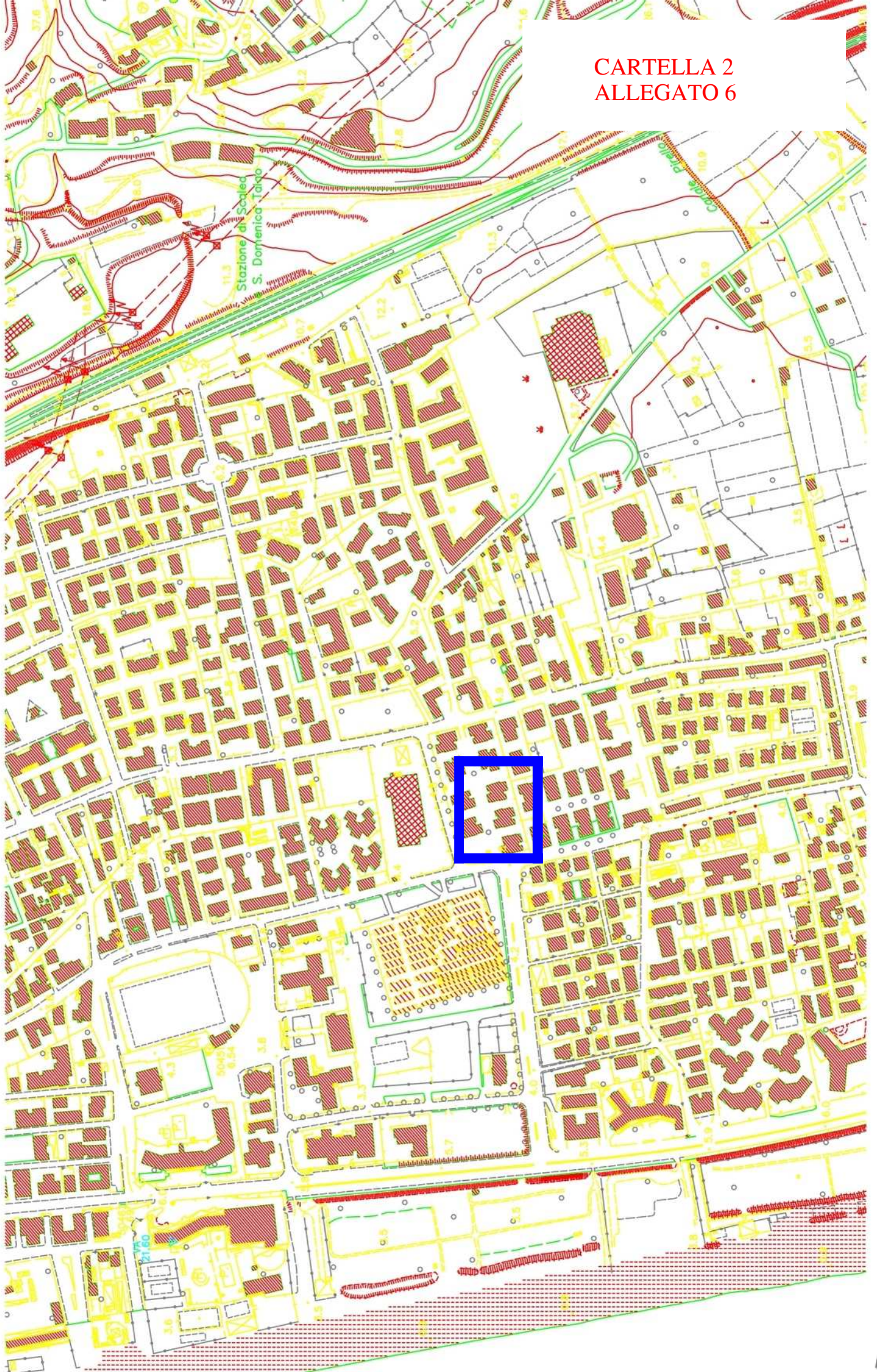
**VISTI** gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

### **A C C O R D A**

Alla Ditta Soc. SO.E.VE, come sopra generalizzata;

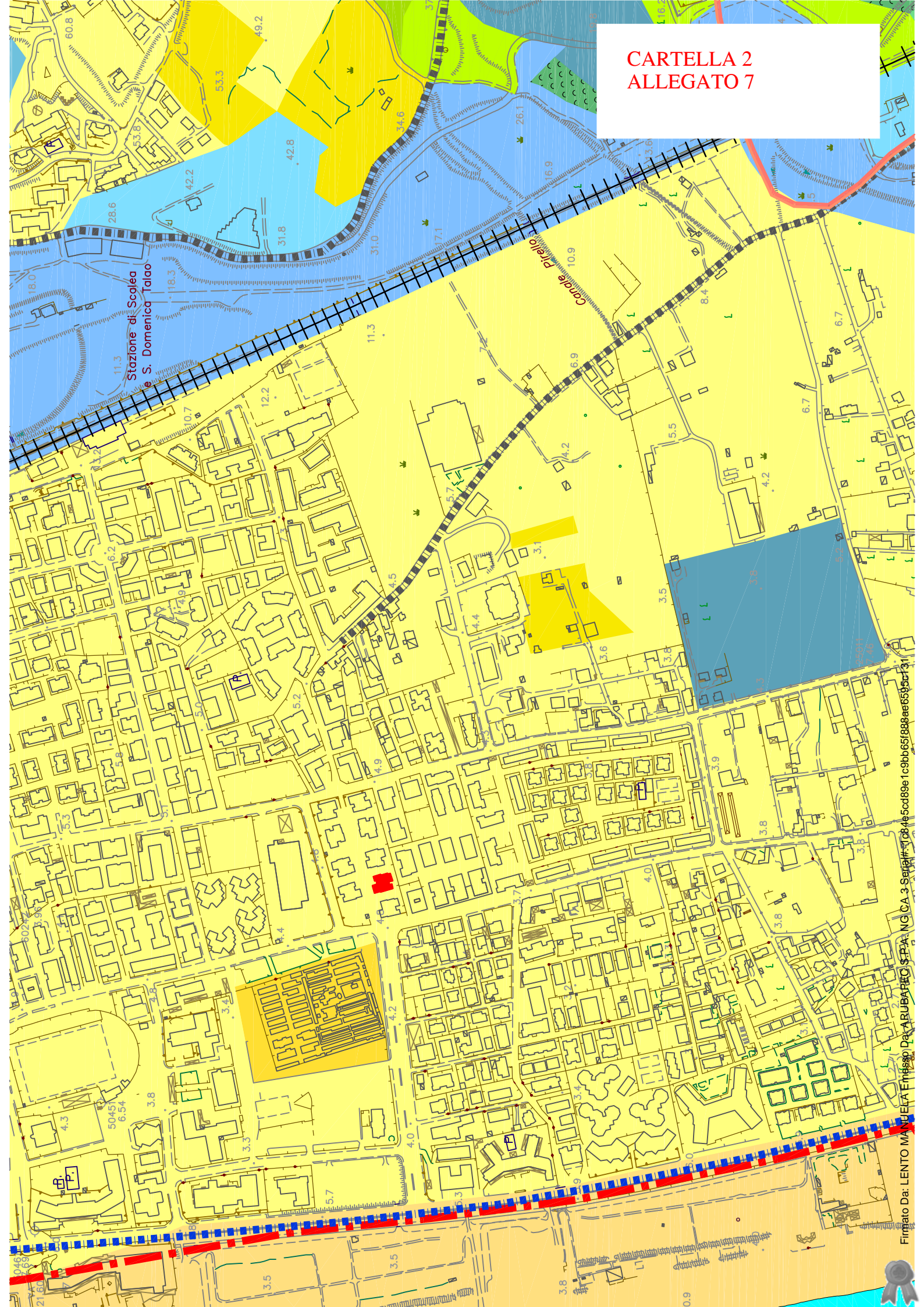


CARTELLA 2  
ALLEGATO 6





CARTELLA 2  
ALLEGATO 7



## AMBITO RESIDENZIALE CON INTERVENTO INDIRETTO

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di ri-qualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma5 lettera "b" (PAU – PIN ) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ampliamenti (vedi art. 21) nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
  
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito resi-denziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

- a. un unico macrocomparto (coincidente con l'intero *ambito residenziale con intervento in-diretto*), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;
- b. uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa as-segnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volu-metria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- Dc = 5,00 m
- Ds = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo
- Df = 10,00 m



N=4406300

E=2587800



# CARTELLA 2 ALLEGATO 9

I Particella: 594

Comune: SCALEA  
Foglio: 11 Svi: Z

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mag-2019 10:28:39  
Prot. n. T74305/2019

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PIETRO DE SENSI  
Firmato Da: LENTO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c84e5ccd89e1c9bb65f888aa6e65955c131  
Vis. tel. (0.90 euro)



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>DE PAOLO ALESSANDRO</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA nato a [REDACTED]	

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SCALEA (Codice I489) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		11	594	50	1			A/3	2	3 vani	Totale: 50 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 48 m <sup>2</sup>	Euro 131,70	Dati derivanti da LOCALITA' ARENILE piano: 5 interno: 34; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE PAOLO Alessandro nato a SALERNO il 17/02/1979	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2007 Repertorio n.: 43130 Rogante: FASANO MATTEO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: COMPR-AVENDITA (n. 17841.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 16.35.03 Segue

Visura n.: T277964 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SCALEA ( Codice: I489) Provincia di COSENZA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 11 Particella: 594 Sub.: 50

### INTESTATO

1	[REDACTED]	DPLLSN79B17H703H*	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-------------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	594	50	1		A/3	2	3 vani	Totale: 50 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 48 m <sup>2</sup>	Euro 131,70	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
LOCALITA' ARENILE piano: 5 interno: 34;												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I489 - Sezione - Foglio 11 - Particella 594

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	594	50	1		A/3	2	3 vani		Euro 131,70	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/08/2004 protocollo n. CS0229270 in atti dal 09/08/2004 (n. 32678.1/2004)
<b>Indirizzo</b>												
, LOCALITA' ARENILE piano: 5 interno: 34;												

### Situazione degli intestati dal 18/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2007 Repertorio n.: 43130 Rogante: FASANO MATTEO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17841.1/2007)			

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 16.35.03 Segue

Visura n.: T277964 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 09/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SO.E.VE SOCIETA EDILE VERBICARESE S.A.S.		00464870781		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 18/07/2007	

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	P	11	594	50	1		A/3	2	3 vani		Euro 131,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2002 protocollo n. 472649 in atti dal 19/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51626.1/2002)

Indirizzo LOCALITA' ARENILE piano: 5 interno: 34;

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	P	11	594	50	1		A/3	2	3 vani		Euro 131,70 L. 255.000	COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Indirizzo , VIA ARENILE piano: 5 interno: 34;

Notifica - , Partita 1994 Mod.58 -

### Situazione degli intestati dal 27/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SO.E.VE SOCIETA EDILE VERBICARESE S.A.S.		00464870781		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 09/08/2004	

DATI DERIVANTI DA in atti dal 27/07/1992

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

MODULARIO  
F. rig. tend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

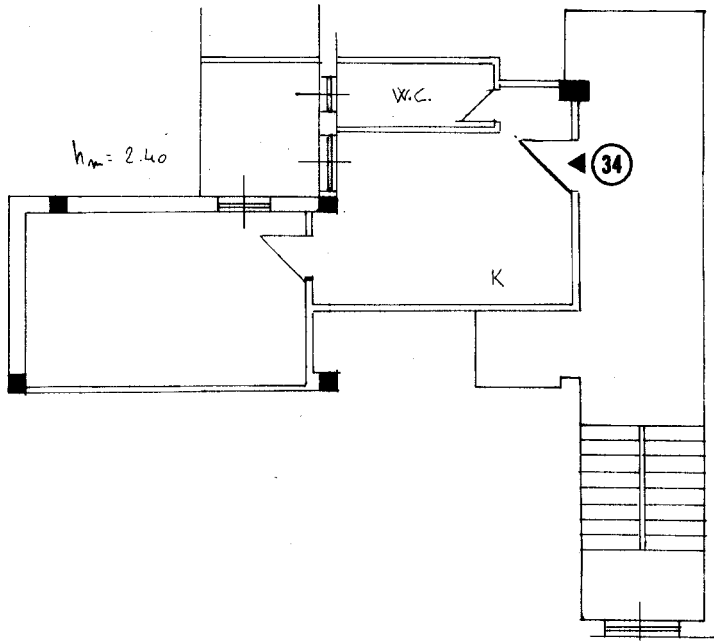
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCALEA Via Arenile

Ditta SO.E.YE s.a.s. di Antonio Silvestri nato a Yerbicaro il 29.3.1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

FABB. F - PIANO I - INT. 34

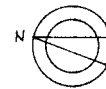
STESSA DITTA



STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

15/05/81

11/504/50

Compilata dal GEOM. MARIO FERRARO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

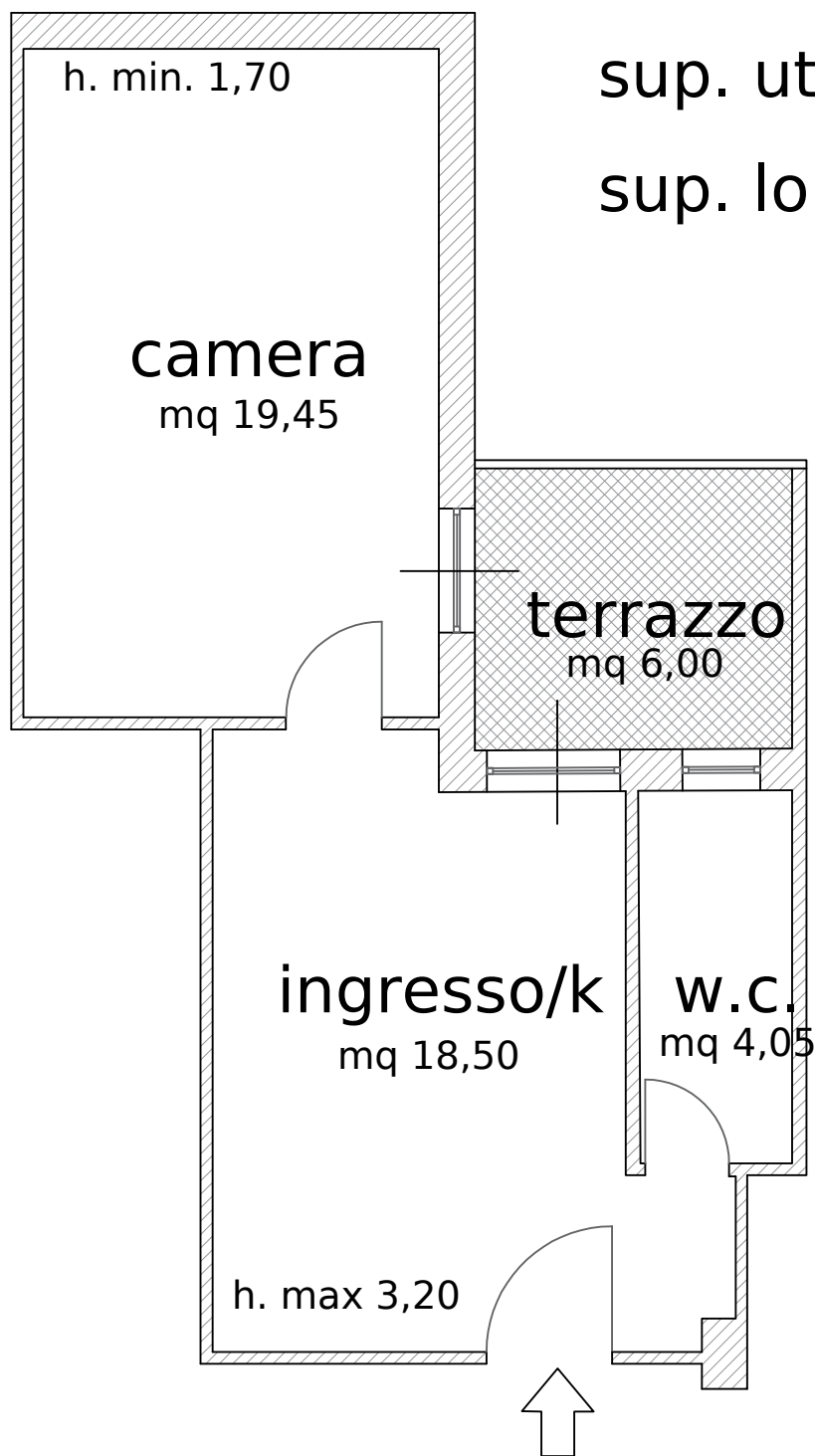
DATA 31.3.1981

Firma: geom. Mario Ferraro

Ultima planimetria in atti



# PIANO 5° MANSARDA int. 34 Fabbr. "F"



sup. utile netta mq 42,00

sup. lorda mq 48,00





COMUNE DI SCALEA

( PROV. DI COSENZA )

\*\*\*\*\*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DEL COMPLESSO CONDOMINIALE POSTO IN SCALEA

IN VIA LAURO

CONDOMINIO: " PARCO SO.E.VE. "



# REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

## PARTE PRIMA DELLA COMUNIONE IN GENERALE

### ART. 1 (1100) NORME REGOLATRICI

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

### ART. 2 (1101) QUOTE DEI PARTECIPANTI

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali. Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi (1103, 1105) quanto nei pesi (1109) della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

### ART. 3 (1102) USO DELLA COSA COMUNE

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (1108). A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso (1164).

### ART. 4 (1103) DISPOSIZIONE DELLA QUOTA

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota (1101, 1115, 2825). Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro IV.

### ART. 5 (1104) OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti (1105, 1109), salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto (882). La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido (1292) con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

### ART. 6 (1105) AMMINISTRAZIONE

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune. Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote,

sono obbligatorie per la minoranza dissenziente. Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle deliberazioni. Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità Giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

#### ART. 7 (1106) REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE E NOMINA DI AMMINISTRATORE

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'art. precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

#### ART. 8 (1107) IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'Autorità Giudiziaria il regolamento della comunione entro 30 giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'Autorità Giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

#### ART. 9 (1108) INNOVAZIONI E ALTRI ATTI ECCEDENTI L'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno 2/3 del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento purchè esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni. L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal 1° c., qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.



#### ART. 10 (1109) IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'Autorità Giudiziaria (1107) le deliberazioni della maggioranza:

1. nel caso previsto dal 2° c. dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;
2. se non è stata osservata la disposizione del 3° c. dell'art. 1105;
3. se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del 1° e del 2° c. dell'art. 1108 (1137).

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro 30 gg dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio l'Autorità Giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.

#### ART. 11 (1110) RIMBORSO DI SPESE

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

#### ART. 12 (1111) SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'Autorità Giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a 5 anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di 10 anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a 10 anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'Autorità Giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

#### ART. 13 (1112) COSE NON SOGGETTE A DIVISIONE

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate.

### PARTE SECONDA DEL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

#### ART. 14 (1117) PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1. il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale e relativi elementi accessori, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
2. i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

#### ART. 15 (1118) DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI

Il diritto di ciascun condomino indicato dall'art. precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condominio non può rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

#### ART. 16 (1119) INDIVISIBILITA'

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino (1138).

#### ART. 17 (1120) INNOVAZIONI

I condomini con la maggioranza indicata dal 5° c. dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

#### ART. 18 (1121) INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal 1° c. i condomini e i loro eredi o aventi causa possono

tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di mantenimento dell'opera.

**ART. 19 (1122) OPERE SULLE PARTI DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA'  
COMUNE**

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

**ART. 20 (1123) RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

**ART. 21 (1124) MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE**

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

**ART. 22 (1125) MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI, DELLE  
VOLTE E DEI SOLAI**

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

**ART. 23 (1126) LASTRICI SOLARI DI USO ESCLUSIVO**

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri 2/3 sono a carico di

tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

**ART. 24 (1127) COSTRUZIONE SOPRA L'ULTIMO PIANO DELL'EDIFICIO**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'area o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

**ART. 25 (1128) PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO**

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i  $\frac{3}{4}$  del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suo e dei materiali salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

**ART. 26 (1129) NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE**

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un Amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'Amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e

la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

#### ART. 27 (1130) ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
4. compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

#### ART. 28 (1131) RAPPRESENTANZA

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dall'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

#### ART. 29 (1132) DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condominio dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.



#### ART. 30 (1133) PROVVEDIMENTI PRESI DALL'AMMINISTRATORE

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137.

#### ART. 31 (1134) SPESE FATTE DAL CONDOMINO

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

#### ART. 32 (1135) ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1. alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
2. all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3. all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4. alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

#### ART. 33 (1136) COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima o, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di

notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal 1° comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

#### ART. 34 (1137) IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che al sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro 30 gg, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

#### ART. 35 (1138) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e al ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107. Le norme del regolamento non possono in nessun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli art. 1118, 2° c., 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

#### ART. 36 (1139) RINVIO ALLE NORME SULLA COMUNIONE

Per quanto non è espressamente da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E DISPOSIZIONI  
TRANSITORIE

ART. 37 (63) DECRETO INGIUNTIVO (INDEROGABILE)

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (C.C.1123), l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (C.P.C.642). Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo (C.C.1292), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. In caso di mora (C.C.1219) nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

ART. 38 (66) CONVOCAZIONE STRAORDINARIA DI ASSEMBLEA  
(INDEROGABILE)

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicato dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 gg dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno 5 gg prima della data fissata per l'adunanza (67).

ART. 39 (67) DELEGHE (INDEROGABILE)

Ogni condomino può intervenire all'assemblea (66) anche a mezzo di rappresentante. Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose o dei servizi comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

ART. 40 (68) TABELLE DEI VALORI MILLESIMALI

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il

valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini (69). I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposite tabelle allegate al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori millesimali non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

**ART. 41 (69) REVISIONE VALORI MILLESIMALI (INDEROGABILE)**

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1. quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, e notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

**ART. 42 (72) INDEROGABILITA' DEI REGOLAMENTI DI CONDOMINIO**

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.

**ART. 43 (155) NORME AFFETTE DA NULLITA'**

Le disposizioni concernenti la revisione del regolamento di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima del 26/10/1941. Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1136 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.

**PARTE QUARTA**

**DEGLI OBBLIGHI E DIVIETI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI**

**ART. 44**

Tutti i condomini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri. Soprattutto i genitori devono sorvegliare i propri bambini perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbi, vietando loro di trattenersi nell'andito di ingresso e sulle scale. Ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano desideri da esporre, i condomini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'amministratore. I reclami è preferibile siano fatti per iscritto.

Ai condomini è vietato di:

1. occupare con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi natura, le scale, i ripiani, gli anditi, e in genere i locali e gli spazi di proprietà o di uso comune. E' tuttavia consentita l'occupazione temporanea, salvo espressa autorizzazione dell'amministrazione, in occasioni di lavori di manutenzione, con le modalità e per il tempo dalla stessa determinate.
2. spaccare legna, carbone e altro negli appartamenti e nei luoghi comuni, eccetto che nel cantinato e nel cortile;
3. gettare cose o sostanze ingombranti nelle latrine, negli immondezzai e nei lavandini;
4. stendere biancheria, panni o quant'altro di simile dalle finestre, balconi e terrazzi verso strada;
5. infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni oltre quelli predisposti dall'amministrazione;
6. tenere bestie di qualsiasi specie e allevamenti che possano recare disturbo o molestia ai condomini in locali di proprietà comune. E' fatto obbligo ai detentori di cani, di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare che abbaiando rechino disturbo ai vicini ed ai condomini stessi, specialmente di notte;
7. disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti e danze, nonchè usare apparecchi radio e grammofoni in modo assordante o fastidioso;
8. suonare pianoforti, grammofoni e radio prima delle ore 7.00 del mattino, e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 pomeridiane e dopo le ore 23,00;
9. buttare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi;
10. lasciare aperti i rubinetti dell'acqua;
11. i cancelli condominiali devono restare sempre chiusi dalle ore 22,00 alle ore 7,00 del mattino;
12. tenere materie infiammabili, esplosive o corrosive nei locali, nei magazzini e nelle cantine o sottotetti;
13. mettere piante rampicanti o simili nei balconi e sulle finestre, collocare vasi da fiori indecorosi o in posizioni pericolose; l'innaffiamento deve essere fatto senza deturpare o bagnare i muri e in modo da non recare molestie alle persone;
14. recare danni ai muri, alle scale o alle finiture della casa trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
15. danneggiare le piante e le aiuole del cortile;
16. eseguire o far eseguire riparazioni murarie nei locali senza il preventivo consenso dell'amministrazione.
17. destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio aventi accesso dall'androne comune, ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportano afflusso eccessivo di



- estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive o contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo o altra attività similare, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio.
18. senza pregiudizio del divieto di cui al n°17, di destinare gli appartamenti e loro pertinenze ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato, salvo che ciò non sia preventivamente consentito dall'assemblea con deliberazione motivata ed approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del C.C..
  19. di fare tutto ciò che possa arrecare danno o molestia ai condomini ed ai terzi.
  20. di installare casotti, pollai, moschiere sui balconi, nei giardini e sui terrazzi e in genere di fare ciò che possa nuocere all'estetica del fabbricato.
  21. di apporre targhe, dischi indicatori, cartelli ed insegne nelle facciate dell'edificio, nell'androne, nelle scale, sui terrazzi, ad eccezione per le insegne relative agli ingressi di magazzini eventualmente ubicati al piano terra, salvo che sia preventivamente consentito dall'assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza.
  22. di parcheggiare autovetture e mezzi davanti agli ingressi del fabbricato e degli altri locali di uso esclusivo e comunque là dove possono arrecare intralcio o impedimento alla libera circolazione e passaggio degli altri veicoli e persone.
  23. Gli inquilini non possono dare alloggio, neanche a titolo gratuito, a persone diverse da quelle denunciate come componenti la famiglia, salvo preventivo preavviso all'amministratore.
  24. L'accesso alle scale e agli appartamenti è vietato:
    - a) ai venditori ambulanti;
    - b) ai propagandisti e raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere;
    - c) ai piazzisti e agenti di vendita che non siano espressamente diretti ad uno degli inquilini.
  25. La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta dalle ore 7,00 alle ore 10,00.
  26. E' vietato collocare oggetti di qualsiasi tipo e vasi di fiori sulle eventuali terrazze comuni, lasciare bambini incustoditi o lasciare aperte le porte.
  27. Le biciclette, le motociclette e simili non possono essere portati negli appartamenti, né lasciati nell'andito o sui pianerottoli, ma devono essere collocati nell'apposito locale di custodia o altro luogo stabilito dall'amministrazione.

28. E' vietato installare antenne televisive e radio sulle balaustre dei balconi o comunque staffate sulle pareti perimetrali.
29. E' vietato l'uso del barbecue alimentato da carbone o prodotti chimici, stante la loro tossicità.
30. E' vietato l'uso dell'acqua potabile per innaffiature, pulizie esterne di grossa entità, lavaggio auto e similari.
31. E' vietato giocare a pallone o in altri modi che creino disturbo alla quiete condominiale;

#### ART. 45 MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1102 del C.C. non preventivamente consentite dall'assemblea. E' altresì proibito, senza autorizzazione dell'assemblea di procedere a modifiche di consistenza e di estetica delle parti private, quando alterino l'estetica dell'edificio; è proibito in particolare, di procedere a modifiche di terrazzi, persiane o avvolgibili, con l'obbligo di attenersi alla loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità ed estetica.

#### ART. 46 MANUTENZIONE, RIPARAZIONI, INNOVAZIONI

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli condomini, compromettere la stabilità dell'edificio, impedirne il normale godimento o alterarne il decoro architettonico. Egli a richiesta dall'amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa di eventuali comprovati danni. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 del C.C..

#### ART. 47 DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

In deroga dell'art. 1127 del C.C. la sopraelevazione dell'edificio in condominio è vietata.

#### ART. 48 CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE COMUNI E PER I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere anche riguardo alla comodità e al decoro le parti comuni condominiali elencate nel presente regolamento;

Alle spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art.1120 del C.C.; alle spese per l'assicurazione dell'edificio a quelle per l'illuminazione, la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua uso comune e per l'amministrazione, in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella "A", salvo quanto disposto nei successivi articoli del presente regolamento per la ripartizione delle altre spese relative a servizi ed impianti.

#### ART.49 RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER PULIZIA ANDRONE E LUCI SCALE

Le spese necessarie alla pulizia dell'androne di ingresso per l'esercizio delle luci delle scale, saranno ripartite fra i condomini interessati in ragione dei millesimi espressi nell'allegata tabella "B/1", "B/2"....

#### ART.50 RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni NON E' AMMESSA.

#### ART.51 REGOLAMENTO INTERNO E SANZIONI

L'assemblea dei condomini potrà deliberare norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio. Per l'infrazione alle norme circa l'uso delle cose comuni, l'assemblea potrà stabilire una sanzione pecuniaria da deliberare e successivamente da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie, salvo la responsabilità del trasgressore a termine di legge.

#### ART.52 OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, s'intenderà altrimenti domiciliato, agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento ;
- c) accedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento impianti.

Il condomino subentrante è tenuto solidalmente con il predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello antecedente.

#### ART. 53 FRAZIONAMENTO



Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un piano o porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto a procedere d'accordo con il medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

#### ART.54 IRRIPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi versati dai condomini nel fondo comune o nel fondo di riserva speciale sono irripetibili; nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano, cui si riferiscono, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti dovendo le parti interessate provvedere fra loro all'eventuale conguaglio.

#### ART. 55 ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

L'intero edificio può essere assicurato contro i danni da incendio, del fulmine e dello scoppio del gas. L'assemblea sceglierà l'assicurazione e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata nella ricostruzione. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini, dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà risultante dai millesimi della tabella "A", ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

#### ART.56 ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'amministratore;
- Il consiglio dei condomini;
- L'assemblea.

#### ART.57 FUNZIONI E COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia di pulizia e d'illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. Alla fine di ogni esercizio l'amministratore deve produrre il rendiconto di tutte le spese e di tutte le entrate, mettendo a disposizione dell'assemblea la relativa documentazione, alla stessa assemblea egli deve presentare il preventivo delle spese occorrenti per il futuro esercizio, allegando allo stesso un prospetto di ripartizione. Una volta che l'assemblea ha approvato il preventivo questo diviene esecutivo e l'amministratore può provvedere ad erogare le spese che ciascun condomino entro venti giorni dall'approvazione stessa, è tenuto

devono essere estensibili ad ogni condomino nell'ufficio dell'amministrazione.

#### ART. 61 FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sottoforma di supplemento ai contributi ordinari non eccedenti 1/3 del contributo ordinario dell'anno in corso. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati devono essere depositati in libretti di risparmio intestati al condominio, presso un istituto di credito scelto dall'assemblea. I prelevamenti del fondo comune saranno fatti dall'amministratore. Quelli del fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'amministratore e di due membri del consiglio dei condomini, salvo sempre la ratifica dell'assemblea.

#### ART. 62 CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30/6. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore. In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al 5% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, senza pregiudizio alcuno alla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., il ricavato è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie.

#### ART. 63 CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini è composto da tre membri eletti dall'assemblea, e dura in carica un anno. E' l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi. Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea. Deve inoltre essere sentito per le deliberazioni urgenti nel caso in cui l'assemblea non possa riunirsi per qualsiasi causa o che non si raggiunga per la seconda volta consecutiva il numero legale.

#### ART. 64 FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nominano di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendolo tra i presenti escluso l'amministratore.

#### ART. 65 VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

- b) cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
  - c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
  - d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle delibere prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
  - e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione;
- il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore per i successivi 15 giorni. La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, deve essere fatta dall'amministratore al domicilio dichiarato dal condomino. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata a richiesta di ciascun condomino, entro 5 giorni a spese del richiedente.

#### ART. 66 ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte anche dai singoli condomini;
  - b) sulla nomina del consiglio dei condomini e dell'amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
  - c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
  - d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
  - e) sulle opere di manutenzioni straordinarie sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso;
  - f) sulle norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.
- Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni.

#### ART. 67 RISERVE DIRITTI E FACOLTA'

Il costruttore si riserva espressamente in suo favore:

- a) la facoltà di nominare in qualsiasi momento lo riterrà opportuno, un amministratore in persona di sua fiducia per consentire una più rapida gestione dei servizi comuni, egli potrà concordare con lo stesso i compensi dovutegli, comunicando all'uopo la nomina ai vari condomini mediante lettera raccomandata. Tale facoltà si intenderà estinta, quando sarà completato tutto il programma di vendite delle unità

- immobiliari realizzate e quindi tutta l'assemblea dei condomini sarà in grado di deliberare autonomamente;
- b) il diritto di apportare alle parti non vendute, comprese le parti condominiali, tutte quelle modifiche e varianti che riterrà opportuno per una migliore funzionalità;
- c) la facoltà di stipulare contratti per conto del condominio con gli enti erogatori di pubblici servizi, o con imprese specializzate per il funzionamento e la manutenzione dei servizi e impianti comuni;
- d) la proprietà esclusiva di tutte le zone e parti del fabbricato che non siano state espressamente vendute con singoli atti di compravendita con il diritto di utilizzarli nel modo che crederà più opportuno.
- Inoltre la proprietà esclusiva di tutti gli spazi esterni ed aree esterne non occupate dai fabbricati o non espressamente vendute come pertinenze esclusive di singole unità immobiliari, con facoltà di utilizzarli come meglio crederà od anche di venderli a chicchessia garantendo sempre l'accesso ai fabbricati ed alle unità immobiliari in base allo stato dei luoghi per come costruito.
- e) il diritto di utilizzare le parti o porzioni riservate nel modo che riterrà più conveniente senza dover mai corrispondere alcunché a chicchessia, a qualsiasi titolo, anche a titolo di indennità.
- f) la facoltà di essere esonerato totalmente dalle spese di condominio per le unità immobiliari sfitte o invendute fino alla loro vendita o alla loro occupazione; non essendo esse utilizzate non determinano consumi per il condominio.
- g) il diritto di costituire anche a carico delle parti condominiali oltre che a carico delle proprietà esclusive, qualsiasi servitù per passaggi di tubi, cavi, impianti e quant'altro necessario alla realizzazione dei programmi edilizi che ha nella zona.

#### ART. 68

Per quanto concerne tutto ciò che non è stato menzionato e trattato nel presente regolamento, si rimanda alle norme riportate nel codice civile.

#### ART. 69 ALLEGATI AL PRESENTE REGOLAMENTO

Sono allegati al presente regolamento:

- 1) RELAZIONE ESPLICATIVA DI ACCOMPAGNAMENTO ALLE TABELLE MILLESIMALI;
- 2) TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI DI PROPRIETA' GENERALE "A";
- 3) TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI DI PROPRIETA' SEPARATA "A/1" - "A/2" - "A/3" ... "A/25";

4) TABELLA DEI VALORI MILLESIMALI RIFERITI ALLA  
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE SCALE  
"B/1"-"B/2"-"B/3"... "B/9".



# Amministrazione e Consulenza

Condominiale ed Immobiliare

*Anselmo Dott.ssa Anna*

Viale MANNARINO, 4 –Tel./fax 0982/583294

Email: studio\_anselmo@libero.it

87027- Paola (CS)

Preg.mo Sig. [REDACTED]

Parco Soeve – Scala F

## Oggetto: Comunicazione condominiale.

Condominio “Parco Soeve” – Via Fiume Lao n. 411 – Scalea (CS).

Nella qualità di Amministratore condominiale del condominio “Parco Soeve” sito in Scalea alla via Fiume Lao n°411, nel quale risulta proprietario di u.i., sono a comunicare la Sua situazione contabile:

### BILANCIO PREVENTIVO ORDINARIO GESTIONE 01.07.2019– 30.06.2020

TOTALE SPESA DA VERSARE	TOTALE SPESA VERSATA	CREDITO	DEBITO
F34 APP € 267,00	0	0	€ 267,00

### BILANCIO CONSUNTIVO ORDINARIO GESTIONE 01.07.2018 – 30.06.2019

TOTALE SPESA DA VERSARE	TOTALE SPESA VERSATA	CREDITO	DEBITO
F34 APP € 2.601,19	0	0	€ 2.601,19

### LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE 01/08/2007-30/04/2008

TOTALE SPESA DA VERSARE	TOTALE SPESA VERSATA	CREDITO	DEBITO
F34 APP € 1.541,53	0	0	€ 1.541,53

Paola li, 03.09.2019

L'Amministratore p.t.

*Anselmo Dott.ssa Anna*



**RIPARTO CONSUNTIVO**  
**GESTIONE CONDOMINIALE 01/07/2018-30/06/2019**

Tabella 2  
Snz soeve

Scala e Interno	Nominativo	Millesimi	Importo	Totale spese	Saldo anno prec	Rate versate	Saldo finale
F/29 APP	[REDACTED]	1,217	47,73	47,73	100,00	0,00	147,73
F/30 APP	[REDACTED]	2,614	102,52	102,52	3,55	100,00	6,07
F/31 APP	[REDACTED]	2,560	100,40	100,40	-297,51	0,00	-197,11
F/32 APP	[REDACTED]	3,070	120,40	120,40	262,41	0,00	382,81
F/33 APP	[REDACTED]	3,570	140,01	140,01	868,51	0,00	1.008,52
F/34 APP	[REDACTED]	2,684	105,26	105,26	2.495,93	0,00	2.601,19
F/35 APP	[REDACTED]	2,483	97,38	97,38	2.319,82	0,00	2.417,20
F/36 APP	[REDACTED]	3,848	150,91	150,91	391,55	0,00	542,46
F/37 APP	[REDACTED]	2,447	95,97	95,97	742,96	0,00	838,93
F/38 APP	[REDACTED]	2,942	115,38	115,38	693,30	0,00	808,68
F/1 BOX	[REDACTED]	0,549	21,53	21,53	120,89	120,00	22,42
F/2 BOX	[REDACTED]	0,514	20,16	20,16	40,07	0,00	60,23
F/3 BOX	[REDACTED]	0,549	21,53	21,53	43,34	0,00	64,87
F/4 BOX	[REDACTED]	1,063	41,69	41,69	83,40	0,00	125,09
F/5 BOX	[REDACTED]	0,549	21,53	21,53	323,00	0,00	344,53
F/5 BISBOX	[REDACTED]	0,686	26,90	26,90	458,82	0,00	485,72
F/6 BOX	[REDACTED]	0,583	22,86	22,86	-3,20	0,00	19,66
F/7 BOX	[REDACTED]	0,274	10,75	10,75	-5,92	0,00	4,83
F/8 BOX	[REDACTED]	0,000	0,00	0,00	589,84	0,00	589,84
F/9 BOX	[REDACTED]	0,514	20,16	20,16	63,79	0,00	83,95
F/10 BOX	[REDACTED]	0,480	18,82	18,82	17,16	0,00	35,98
F/11 BOX	[REDACTED]	0,926	36,32	36,32	861,42	0,00	897,74
F/12 BOX	[REDACTED]	0,686	26,90	26,90	306,72	0,00	333,62
F/12 BISBOX	[REDACTED]	0,686	26,90	26,90	122,87	50,00	99,77
F/13 BOX	[REDACTED]	0,583	22,86	22,86	54,80	0,00	77,66
F/14 BOX	[REDACTED]	0,240	9,41	9,41	18,99	0,00	28,40
F/15 BOX	[REDACTED]	0,249	9,77	9,77	111,57	0,00	121,34
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>104,602</b>	<b>4.102,30</b>	<b>4.102,30</b>	<b>22.177,79</b>	<b>1.294,58</b>	<b>24.985,51</b>

S.E.&O.

PAOLA (CS) li, 23/08/2019

L'Amministratore  
ANSELMO D.SSA ANNA

*Concetta Juppone*

*Anna D.SSA*

Firmato Da: LENTO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c84e5cd89e1c9bb65f888ae6e595c131



## COMUNE DI SCALEA

(Provincia di Cosenza)

SETTORE ENTRATE

UFFICIO TRIBUTI

Prot. Ant. 25555  
Prot. Num. 27734

Scalea, li 10/10/2019

Arch. Manuela Lento  
Via Tirreno, 106  
87029 Scalea (CS)

**OGGETTO: Richiesta verifica di regolarità contributiva Proc. Esec, N. 7/2019 RGEI-Tribunale di Paola** [REDACTED]

In riscontro alla Sua richiesta , di cui all'oggetto, Si informa che nella banca dati, in possesso dell'ufficio scrivente, il Sig. De Paolo Alessandro, nato il 17/02/1979 a Salerno, non risulta iscritto nelle liste di carico per la Tassa Rifiuti Solidi Urbani, ora TARES, e per il Servizio Idrico Integrato, per l'immobile sito in Scalea Via Fiume Lao 411 P.co Soeve Fabbr. F.

Si comunica, altresì, che per l'imposta comunale sugli immobili sono stati emessi degli avvisi per mancato pagamento dal 2012 al 2018 come da prospetto allegato, per i quali non risulta nessun versamento effettuato alla data odierna.

Distinti saluti.

Si allega- Certificato posizione debitoria

  
IL RESPONSABILE SETTORE ENTRATE  
(Dott.ssa *Manuela Lento* SOLLAZZO)





## Comune di Scalea – Ufficio Tributi

Via Plinio il Vecchio, 1  
87029 SCALEA (CS)  
Tel 0985 282234; Fax 0985 21804  
Pec: tributi.scalea@asmepec.it - tributi@comune.scalea.cs.it  
Sito Internet: www.comune.scalea.cs.it  
**PORTALE DEL CONTRIBUENTE**

### CERTIFICAZIONE POSIZIONE DEBITORIA PER TRIBUTI E/O ENTRATE COMUNALI

Si certifica che alla data del 10/10/2019 a carico del contribuente:

[REDACTED]

risulta la posizione debitoria relativa ai sottoelencati documenti di pagamento:

N° Documento	Denominazione	Imposizione	Anno	Data notifica	Importo
1078138190094053	Avviso Iscrizione a Ruolo	IMU	2012 2014 2013		951,00 €
1078138190079510	Avviso di Accertamento ICI		2017		325,20 €
1078138190062211	Avviso di Accertamento ICI		2016		325,45 €
1078138190070686	Avviso di Accertamento ICI		2015		325,95 €
1078138190088724	Avviso di Accertamento ICI		2018		324,54 €

con \* sono contrassegnate le fatture in rateizzazione

Scalea li, 10/10/2019



IL FUNZIONARIO

