

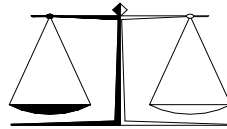
STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 * cell. 347 – 5356733

Tribunale Ordinario di Paola
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 43/2023 R.G.E.I.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Antonio Sciammarella



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: P.E. n.43/2023 – BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SP [REDACTED]
Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

1. Premessa

Con provvedimento del 19 luglio 2023, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 19 gennaio 2024, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti quesiti:

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 allegghi 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 alleggi 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, alleggi :

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 valor 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica e conseguente PEC, con il custode Avv. Flavio Micucci nominato dal G.E. del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva immobiliare, fissavamo per il giorno 14 settembre 2023, alle ore 16,00 l'inizio delle operazioni peritali. In questa occasione, erano presenti oltre il custode, la Sig.ra Cerbone Elisa, esecutata e il Sig. Rocco Giuseppe coniuge della Sig.ra Cerbone, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico delle unità pignorata, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguivo indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta della planimetria catastale, visura dell'unità unità oggetto di stima e dell'elaborato planimetrico;



- l'UTC di Belvedere Marittimo (CS), dove ho chiesto copia delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dal PRG; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari o costruttori dell'immobile in oggetto;
- l'Ufficio Demografico del Comune di Belvedere Marittimo (CS) e del Comune di Afragola (NA), dove ho chiesto copia l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato;
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo l'esistenza di eventuali contratti di locazione;
- agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

3. Risposte ai quesiti

PUNTO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico consta dell'istanza di vendita ex art. 529 c.p.c., della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali attuali e pregressi nonché le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti gravami a tutto il 25 maggio 2023:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 13/9/2011 al n.25325 del registro generale e al n.4219 del registro particolare, di Euro 200.000,00, Notaio D'Anna Maria Luisa del 08/09/2011, rep.101523/40005, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf.09339391006 a di un capitale di Euro 100.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà. Debitore non datore [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 25/05/2018 al n.13352 del registro generale e al n.10482 del registro particolare, Tribunale di Paola del 13/4/2018, rep.414 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf.09339391006, a carico di Cerbone Elisa nata a Napoli il 23/01/1966, titolare della piena proprietà.
- Atto esecutivo cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 19/05/2023 al n.16260 del registro generale e al n.12525 del registro particolare, Tribunale di Paola UNEP di Paola del 19/04/2023, rep.354, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf.09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della piena proprietà. (cfr. all.2).

Dalla consultazione della banca dati della conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. (cfr. all.3).



Documentazione catastale

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- visura storica dell'immobile pignorato (cfr. all.4);
- planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. all.5);
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico particella (cfr. all.6).

Titolo di proprietà

È stato acquisito e allegato alla presente rogito notarile del 08/09/2011 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 101522 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18017.1/2011 Reparto PI di COSENZA in atti dal 13/09/2011 (cfr. all.7)

Estratto di matrimonio

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Afragola (NA). (cfr. all.8).

PUNTO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile pignorato consta in un appartamento posto al piano mansarda di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, ubicato in contrada Santa Litterata, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.7 dalla particella n.690 sub 8.

Il fabbricato sopra descritto si trova ubicato in una zona periferica subito alle porte del centro urbano della marina del Comune di Belvedere Marittimo (CS).

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un buon interesse dal punto di vista turistico. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 2007 e il 2010. Realizzato con buoni materiali, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne sono più che buone, non si evidenziano fessurazioni sulle murature perimetrali e divisorie né la presenza di infiltrazioni sul solaio, gli impianti tecnologici (elettrico ed idrico) risalgono all'epoca della costruzione ed attualmente in buono stato. Nell'unità non è presente impianto di riscaldamento. (cfr. all.16).

Caratteristiche dell'appartamento particella 360 sub 15:

L'unità è posta al piano mansarda, alla stessa si accede dalle scale esterne, comuni alle unità poste ai piani sottostanti, con arrivo su un ampio terrazzo con portico di proprietà, l'interno dell'unità è composta da un ampio locale adibito a cucina-pranzo, disimpegno che dà accesso a due camere da letto e un bagno. La cucina è dotata anche di balcone. (cfr. all.9).

- **Superficie calpestabile: 49,05 mq** circa, comprensiva di bagno e disimpegno;



- **Superficie aree scoperte: 25,00 mq** circa;
- **Superficie commerciale: 66,15 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie aree scoperte).
- **Confini:** l'appartamento confina a Nord con il sub 10 della particella 690 (scala comune a tutti i subalterni), a Est affaccia su corte comune sub 14, a Sud con appartamento sub 7 (cfr. all.9).

Dati catastali attuali

N.C.E.U. di Belvedere Marittimo, fg. n.7, part. n.690 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, vani 4, P.2, intestata [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.4).

Conformità

l'immobile è sito in contrada Santa Litterata del Comune di Belvedere Marittimo (CS), sulla visura catastale, sull'istanza di vendita e sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Santa Litterata del Comune di Belvedere Marittimo (CS).

Pertinenze

Dall'elenco subalterni reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza all'unità sono allibrate le seguenti pertinenze:

- N.C.E.U. di Belvedere Marittimo, fg. n.7, part. n.690 sub 9 (bene comune non censibile a tutti i sub SCALA), P.T-1-2;
- N.C.E.U. di Belvedere Marittimo, fg. n.7, part. n.690 sub 10 (bene comune non censibile a tutti i sub SCALA), P.T-1-2;
- N.C.E.U. di Belvedere Marittimo, fg. n.7, part. n.690 sub 14 (bene comune non censibile ai sub della p.lla 690 CORTE), P.T. (cfr. all.6).
- Dall'esame del rogito notarile d'acquisto all'appartamento è destinato un posto auto scoperto sull'area di parcheggio, nonché l'uso esclusivo del locale di sgombero sottoscala posto sotto la rampa al piano primo della palazzina "B" lato sud.

Variazioni per aggiornamento catasto

l'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.7 dalla particella n.690 sub 8 non risulta essere conforme alla planimetria catastale, (cfr all.5 e all.9). Di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria:

- 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
- 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;



3- **Totale € 1.100,00.**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dall'attestazione Urbanistica rilasciata in data 17 ottobre 2023 l'immobile ricade secondo il vigente P.R.G. del comune di Belvedere Marittimo in zona **B2 di completamento**. (cfr all.11).

PUNTO C - Stato di possesso

l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere occupato [REDACTED] coniuge dell'esecutata in quanto dato in comodato d'uso gratuito. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle [REDACTED]

Calcolo del canone locativo

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie abitazioni di tipo economiche, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Belvedere Marittimo (CS) è emerso che per abitazioni di tipo economiche la quotazione media si aggira sui 3,95 €/mq mensili.

Per l'immobile oggetto di P.E., abitazione di tipo economica, abbiamo i seguenti dati catastali: N.C.E.U. di Belvedere Marittimo contrada Santa Litterata, fg. n.7, part. n.690 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, vani 4, P.2 superficie catastale 67 mq – Rendita € 175,60.

Viste le buone condizioni dell'immobile, nonché la presenza del posto auto all'interno della corte comune, sub 14, la quotazione mensile reperita è di € 3,95/mq risulta sicuramente congrua.

Superficie convenzionale calcolata ai sensi della Legge 392/78 (equo canone): 57,60 mq

Quotazione media mensile €/mq = 3,95 (€ tre/95)

Canone di locazione mensile: 57,60 mq X € 3,95 = € 227,52 (€ duecentoventisette/52)

Canone di locazione annua: € 227,52 X 12 = € 2.730,24 (€ duemilasettecentotrenta/24).



PUNTO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Condominio

L'unità immobiliare in questione è ubicato nel complesso immobiliare denominato "Parco Montea". Per come dichiarato dall'esecutata [REDACTED] complesso immobiliare non è costituito in condominio. E' prevista una spesa annua per manutenzione ordinaria di € 450,00. (cfr. all. 1).

Vincoli

Sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs n.42/2004, il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/74 e il vincolo idrogeologico-forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n.3267, non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici (cfr. all. 11).

PUNTO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Conformità della costruzione

Come dichiarato nell'attestato dell'UTC , l'immobile di cui l'unità oggetto di P.E. fa parte è stato realizzato con Permesso di Costruire pratica edilizia n.66 prot. n.2204, rilasciato dal dirigente dell'UTC del comune di Belvedere Marittimo (CS), in data 9 febbraio 2007 e di Permesso di Costruire in Variante pratica edilizia n.73 prot. n.4057, rilasciato dal dirigente dell'UTC del comune di Belvedere Marittimo (CS), in data 12 marzo 2008. Inoltre è stato rilasciato dal comune di Belvedere Marittimo (CS) Certificato di agibilità prot. gen. n.8919 (rif prot. n.8421 in data 25 maggio 2010) (cfr all. 12/13/14).

Dal sopralluogo eseguito sull'immobile lo stesso non risulta essere conforme alla planimetria catastale depositata in atti pertanto va presentata presso l'UTC la C.I.L.A. per sanare le difformità della disposizione interna.

Di seguito si illustra il prospetto spese per sanare le difformità:

- 1- Diritti di segreteria per sanatoria Comune di Belvedere Marittimo (CS) € 50,00;
- 2- Sanzione per intervento eseguito senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune € 1.000,00;
- 3- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale € 1.200,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 4- **Totale da versare** = € 50,00 (diritti segreteria UTC) + € 1.000,00 (sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione) + € 1.260,00 (Onorario tecnico+5%C.C.P. sanatoria) = **€ 2.310,00.**

PUNTO F – Formazione dei lotti

Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Il bene pignorato costituisce un unico lotto:



Lotto 1, Foglio di Mappa 7 particella 690 sub 8 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).

Quota pignoramento

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

PUNTO G – Valore del bene e costi

Valutazione

Il metodo utilizzato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello della stima sintetico-comparativo.

Tale metodo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nello stesso comune, oggetto di compravendite recenti. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

Le indagini effettuate consultando i valori delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo hanno evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima oscillano da 850 ÷ 1250 €/mq per abitazioni economiche a seconda dell'ubicazione, della qualificazione energetica e ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il collegamento viario della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero gli immobili a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia dell'immobile, la sua età e il grado di manutenzione, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

- Lotto 1, Foglio di Mappa 7 particella 690 sub 8 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 1200,00/mq,

pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) del appartamento nelle condizioni attuali è:

Vm = mq 66,15 x 1200,00 €/mq = 79.380,00 € (diconsi € settantanovemilatrecentottanta/00).

Valore decurtato dalle spese

Vm = € 79.380,00 - € 3.410,00 (spese per sanatoria e aggiornamento catastale) = € 75.970,00
che si arrotonda a

€ 76.000,00 (diconsi € settantaseimila/00).

Conclusioni

– Il Valore dell'immobile identificato al Foglio di Mappa 7 particella 690 sub 8 è di **€ 76.000,00 (diconsi € settantaseimila/00).**

Rilevato che, dopo la trasmissione della bozza della presente relazione ai sensi dell'ex art.173 disp. att. C.P.C. alle parti (*cf. all.17*), non sono pervenute allo scrivente CTU osservazioni in merito, consegna la presente relazione, ringrazia la S.V.III. della fiducia accordata ed allega:



- 1) Verbale di sopralluogo;
 - 2) Certificazione notarile;
 - 3) Elenco ispezioni ipotecarie;
 - 4) Visura storica catastale Fg n.7 particella 690 sub 8;
 - 5) Planimetria catastale Fg n.7 particella 690 sub 8;
 - 6) Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Fg n.7 particella 690 sub 8;
 - 7) Rogito notarile Repertorio n. 101522 del 8/9/2011;
 - 8) Attestazione Ufficio Anagrafe;
 - 9) Planimetria appartamento Fg n.7 particella 690 sub 8;
 - 10) Attestazione AdE;
 - 11) Attestato UTC di Belvedere Marittimo;
 - 12) Documentazione urbanistica PdC n.2204 del 9/2/2007;
 - 13) Documentazione urbanistica Variante n.4057 del 12/3/2008 al PdC n.2204 del 9/2/2007;
 - 14) Documentazione urbanistica Certificato Agibilità prot. gen. n.8919 (rif prot. n.8421 del 25/5/2010);
 - 15) Certificato prestazione energetica particella 690 sub 8;
 - 16) Documentazione fotografica;
 - 17) Trasmissione bozza perizia ai sensi dell'ex art. 173 disp. att. C.P.C..
- Acquappesa (CS) li 11 dicembre 2023

Il C.T.U.

geom. Antonio Sciammarella

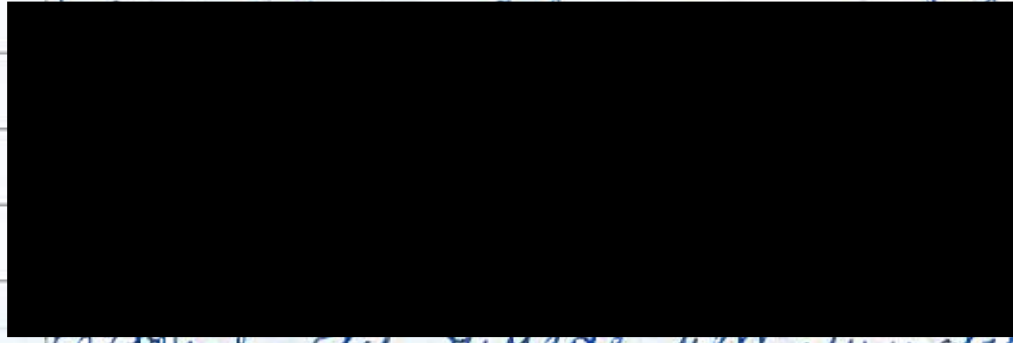


Antonio Sciammarella



Verbale di sopralluogo

Opp: quattordici settembre duemilasettecento
alle ore 16:00 mi trovo sui luoghi
per cui è corso. Trovo ad atteggiamenti



Carbone, che risiede nell'immobile
appetto di P.E., Dopo una ricognizione
dei luoghi mi accingerò ad eseguire
rilievo metrico e fotografico delle
unità immobiliare. La sig.ra
Carbone dichiara che l'immobile
è dato in comodato d'uso gratuito



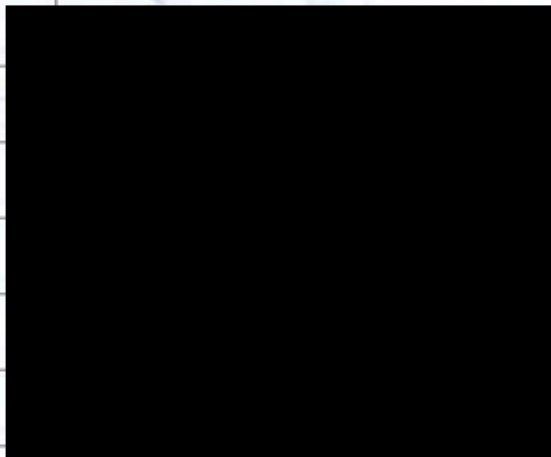
dove risiede nell'unità senza figli
minorenni. Inoltre che l'immobile
fa parte del condominio denominato



Morittimo e che i pagamenti sono
in regola e che l'unità è fornita
di fatto auto esclusiva. Per l'unità non
è unita di impianto tecnico ma

sono presente degli split non funzionanti, una pompa di calore collegata a degli split non funzionanti. Non essendo null'altro da app. sopra chiudo il presente verbale alle ore 17:00.

L.C.S.



IL C.T.U.

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

App. sedici ottobre duemila ventitre, alle ore 17:30, previo appuntamento telefonico, mi trovo presso l'Ufficio del Comune di Belvedere Luno. Dopo la presa visione della documentazione depositata in archivio, mi viene rilasciata quanto richiesto via PEC relativamente all'attestazione mi rinvia presenti sull'ora su cui

ricade l'immobile oggetto di P.E.
lo stesso mi sarà inviato a mezzo
PEC da parte dell'Ufficio. Non essen-
doci altro da aggiungere chiudo il
presente verbale alle ore 18:00.
L.C.S.

IL ETU
Antonio Sciamarella

Sciamarella

Dott. Francesco Casarini
Notaio

40011 Anzola dell'Emilia via XXV Aprile n. 4
Tel 051 734646 - fax 051 6504882
40123 Bologna - Via Frassinago n. 6
Tel 051 335256 - fax 051 734625



CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI
E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.)

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di **Cosenza** in data **19-05-2023** al n. 16260 del registro generale e n. **12528** del registro particolare a

Il sottoscritto Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

IMMOBILI

· Bene in Belvedere Marittimo, foglio 7 particella 690 sub. 8. A3 –abitazione di tipo economico, vani 4, piano 2, Contrada Santa Litterata snc

CERTIFICA QUANTO SEGUE

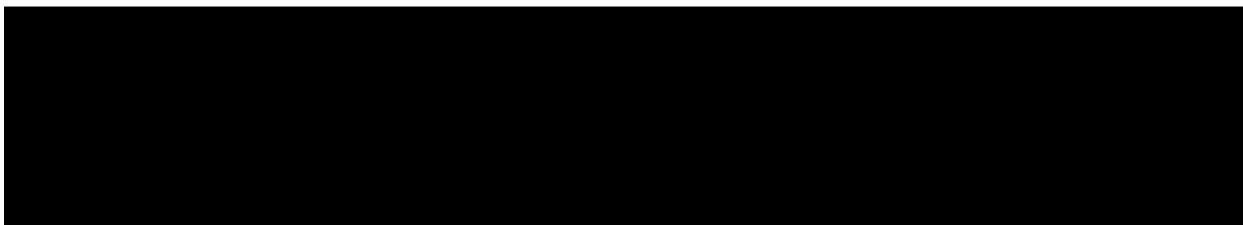
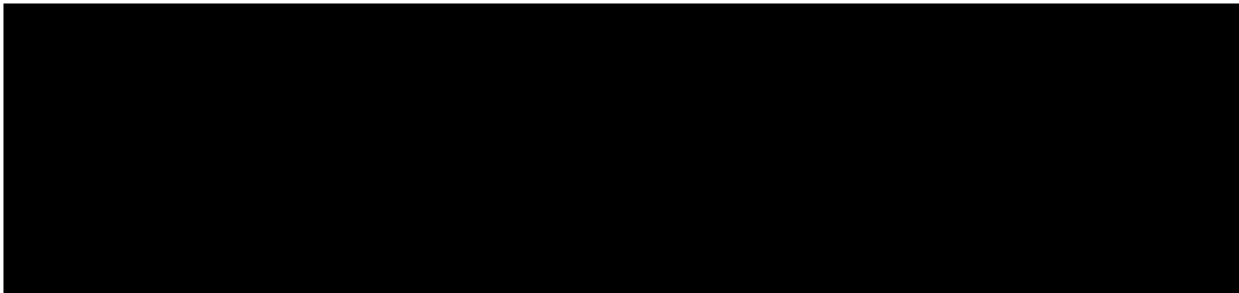
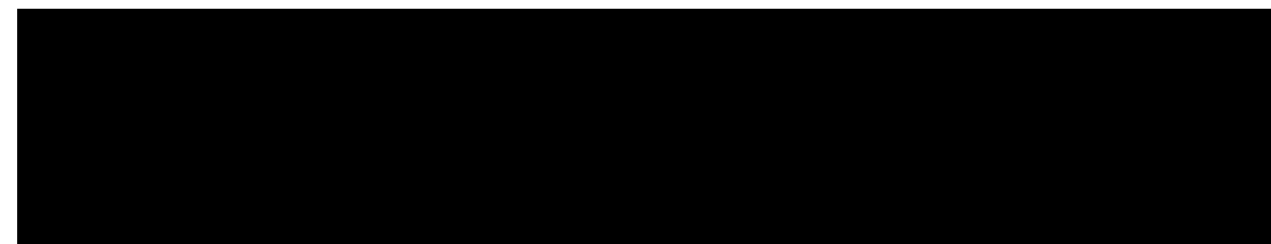
DATI CATASTALI

Alla data del 25-05-2023 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

proprietà 1/1 in separazione di beni.
Contrada Santa Litterata n. snc, piano 2, z.c.

2, A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 175,60. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per divisione e ultimazione del 15-01-2009 pratica n. CS0013609 in atti dal 15-01-2009 (n. 330.1/2009) e in precedenza foglio 7 particella 690 sub. 1 grallato con il sub. 2 tale per costituzione sul mappale 690 del 30-06-2008 pratica n. CS0288596 in atti dal 30-06-2008 (n. 4178.1/2008). Il terreno particella 690 era tale per accorpamento della originaria particella 690 con le particelle 691 , 692 e 697 giusto tipo





Bologna, 29-05-2023

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains text, including "UNIVERSITÀ CA' FOSCARINI" and "DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE E SOCIALI".





Allegato n.3**Ispezione telematica**

Ispezione n. T155023 del 17/10/2023

per dati anagrafici

Richiedente VCCMSM

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 17/10/2023

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 17/10/2023

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 16/10/2023

Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 16/10/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/09/2011 - Registro Particolare 18017 Registro Generale 25324
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 101522/40004 del 08/09/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BELVEDERE MARITTIMO(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2011 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 25325



Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/10/2023 Ora 11:36:47
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T155023 del 17/10/2023

per dati anagrafici

Richiedente VCCMSM

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 101523/40005 del 08/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BELVEDERE MARITTIMO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2018 - Registro Particolare 10482 Registro Generale 13352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA - UNEP Repertorio 414 del 13/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BELVEDERE MARITTIMO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Registro Particolare 12525 Registro Generale 16260
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA - UNEP Repertorio 354 del 19/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BELVEDERE MARITTIMO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Allegato n.4

Dati della richiesta	Comune di BELVEDERE MARITTIMO (Codice:A773)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 7 Particella: 690 Sub.: 8

(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

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		7	690	8	2		A/3	2	4 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 175,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA SANTA LITTERATA n. SNC Piano 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A773 - Foglio 7 - Particella 690

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2009

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		7	690	8	2		A/3	2	4 vani		Euro 175,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2009 Pratica n. CS0316024 in atti dal 07/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31489.1/2009)
Indirizzo		CONTRADA SANTA LITTERATA n. SNC Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A773 - Foglio 7 - Particella 690

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2009

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		7	690	8	2		A/3	2	4 vani		Euro 175,60	VARIAZIONE del 15/01/2009 Pratica n. CS0013609 in atti dal 15/01/2009 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 330.1/2009)
Indirizzo		CONTRADA SANTA LITTERATA n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/09/2011

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 08/09/2011 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 101522 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18017.1/2011 Reparto PI di COSENZA in atti dal 13/09/2011	

Situazione degli intestati dal 15/01/2009

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/09/2011
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 15/01/2009 Pratica n. CS0013609 in atti dal 15/01/2009 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 330.1/2009)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/2008

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		7	690	1 2			F/3					COSTITUZIONE del 30/06/2008 Pratica n. CS0288596 in atti dal 30/06/2008 COSTITUZIONE (n. 4178.1/2008)
Indirizzo		CONTRADA SANTA LITTERATA n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 15/01/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 30/06/2008 Pratica n. CS0288596 in atti dal 30/06/2008 COSTITUZIONE (n. 4178.1/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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

Data: **30/08/2023**
Ora: **17:56:23**
Numero Pratica: **T252516**
Pag: **1 - Segue**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BELVEDERE MARITTIMO		7	690		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (SCALA)
10	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (SCALA)
11						SOPPRESSO
12	contrada santa litterata	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13						SOPPRESSO
14	contrada santa litterata	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DELLA P.LLA 690 (CORTE)
15	contrada santa litterata	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BELVEDERE MARITTIMO		7	693		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	contrada santa litterata	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 693 SUB 1
3	contrada santa litterata	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 693 SUB 3
5	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	contrada santa litterata	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DELLA P.LLA 693 (CORTE)



10	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (SCALE)
11	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (SCALE)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BELVEDERE MARITTIMO		7	694		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	contrada santa litterata	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 694 SUB 1
3	contrada santa litterata	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 694 SUB 3
5	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	contrada santa litterata	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DELLA P.LLA 694 (CORTE)
9	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (SCALE)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BELVEDERE MARITTIMO		7	695		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	contrada santa litterata	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4						SOPPRESSO
5	contrada santa litterata	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	contrada santa litterata	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	contrada santa litterata	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	contrada santa litterata	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE)
9	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10						SOPPRESSO
11	contrada santa litterata	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	contrada santa litterata	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLA P.LLA 695 SUB 11 E SUB 12 (SCALE)
14	contrada santa litterata	SNC	T-1 - 2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE



Comune BELVEDERE MARITTIMO	Sezione	Foglio 7	Particella 696	Tipo mappale	del:
-------------------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	contrada santa litterata	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comune BELVEDERE MARITTIMO	Sezione	Foglio 7	Particella 698	Tipo mappale	del:
-------------------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
2	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 695 SUB 5
3	contrada santa litterata	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DELLA P.LLA 696 SUB 2
4	contrada santa litterata	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (STRADA DI ACCESSO E PIAZZALE)

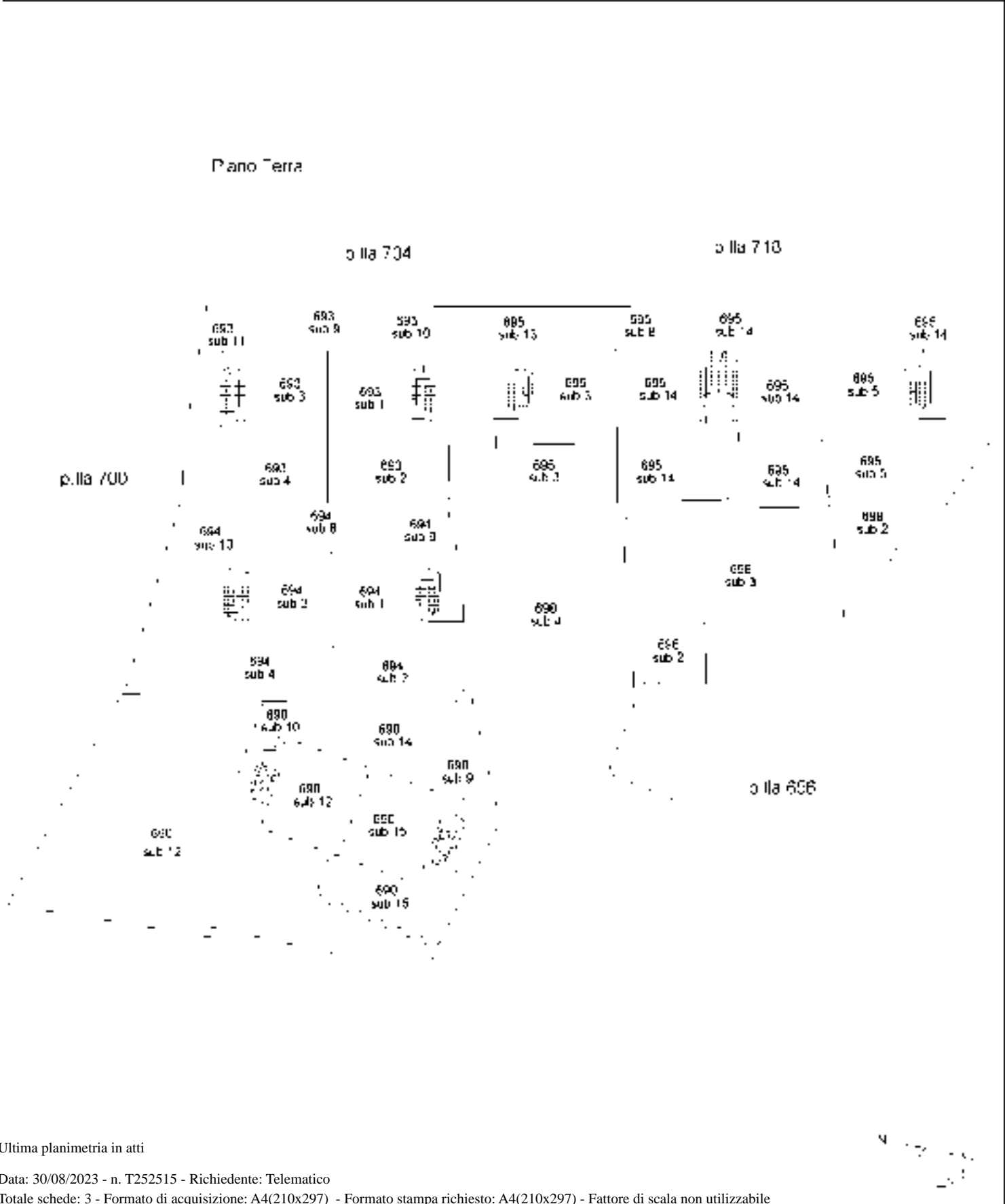
Visura telematica



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: SAGGA' Eugenio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2472

Comune di: Belvedere Marittimo	Protocollo n. CS0134149 del 29/08/2023
Spazio: Foglio: 7 Particella: 695	Type Mappale n. del
Dimensione grafica del subalterno	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

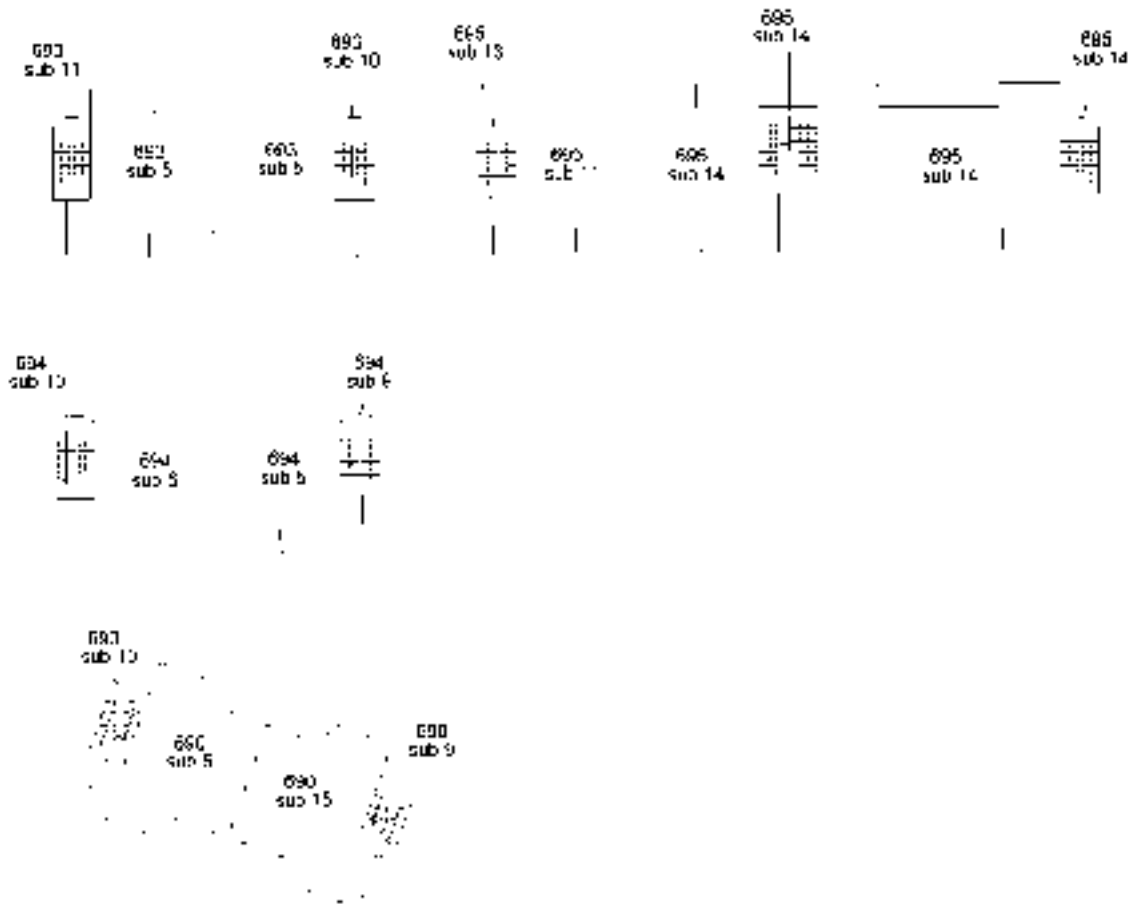


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: SAGGA' Eugenio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2472

Comune di Belvedere Marittimo		Protocollo n. CS0134149 del 29/08/2023	
Spazio: Foglio: 7	Particella: 695	Type Mappale n.	del
Circoscrizione grafica dei subalotti			Scala 1 : 500

Piano Primo



Ultima planimetria in atti

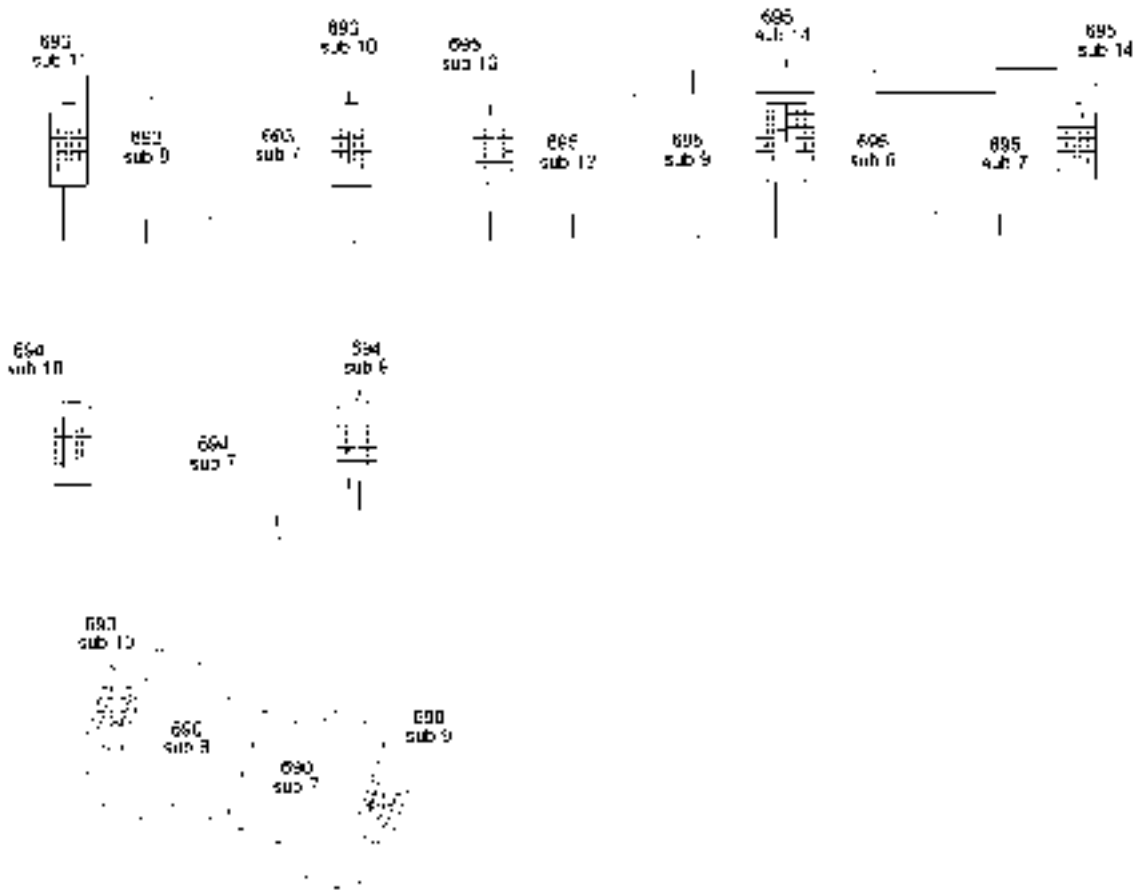


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: SAGGA' Eugenio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2472

Comune di: Belvedere Marittimo	Protocollo n. CS0134149 del 29/08/2023
Spazio: Foglio: 7 Particella: 695	Type Mappale n. del
Dimensione grafica del subalterno	Scala 1 : 500

Piano Secondo
(mansarda)



Ultima planimetria in atti



Repertorio n.101.522

Raccolta n.40.004

Registrazione a Napoli

09-09-2011
21537/11

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno otto
del mese di settembre

08 SETTEMBRE 2011

In Casoria, alla Via Nazionale Delle Puglie n. 179 nei locali della Banca Nazionale del lavoro Spa, innanzi a me dott.

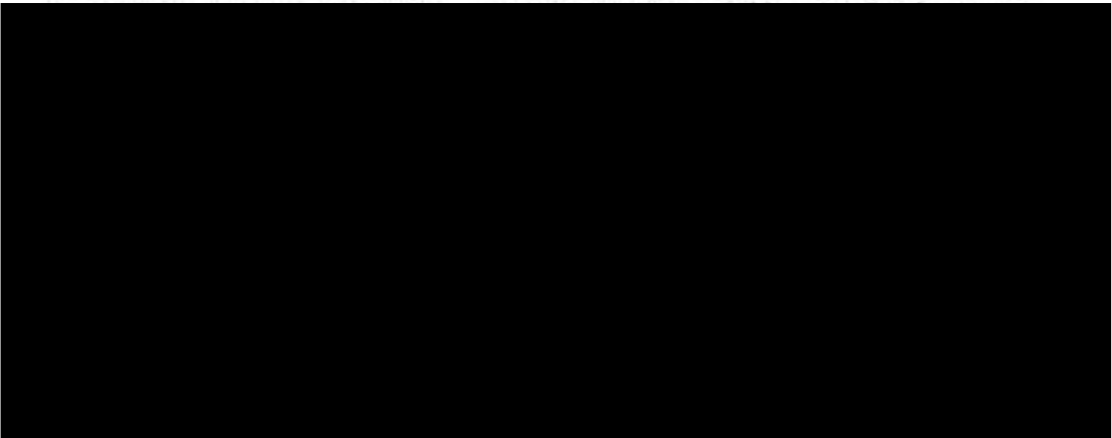


Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

SONO PRESENTI:

da una parte:

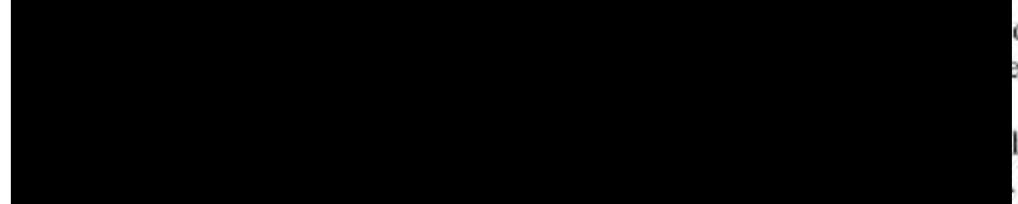
. IUNTI Salvatore, nato a Belvedere Marittimo il giorno 8 aprile 1958, codice fiscale NTI SVT 58D08 A773B, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di ammini-



to, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Detti componenti, delle cui identità personali e qualità io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto



chetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare posta in fabbricato facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), alla contrada Santa Litterata snc e precisamente:



Ai sensi e per gli effetti della Legge 122 del 30 luglio 2010, la parte venditrice, da me Notaio edotta sul tenore degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000, dichiara che l'identificazione catastale di cui sopra è relativa alla unità immobiliare risultante dalla planimetria depositata in Catasto che esaminata e riconosciuta esatta dai componenti si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione; la parte

alienante intestataria dichiara e la parte acquirente prende atto che i suddetti dati catastali e la relativa planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; si precisa che l'intestazione catastale della unità medesima è conforme alle risultanze del Registro Immobiliare.

Spetta alla parte acquirente, nell'area destinata a parcheggio, l'uso di un posto auto scoperto, che verrà individuato nel redigendo regolamento di condominio, nonché l'uso esclusivo del locale di sgombero sottostante posto sotto la rampa al primo piano della palazzina "B" lato sud.

Art. 2) Il compratore si intende comprendente e compreso, in lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le accessorie, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in particolare con le servitù di passaggio nascoste dagli atti a regio Notar Stanislao Amato di Cosenza atto in data 13.2.2003, repertorio n. 99/408, registrato a Paola in data 4.3.2003 al n. 390, trascritto a Cosenza in data 3.3.2003 al nn. 6025/4620; atto in data 13.3.2003, repertorio n. 99/574, registrato a Paola in data 19.4.2003 al n. 564, trascritto a Cosenza in data 29.1.2003 al nn. 881/56623 e atto in data 24.1.2006, repertorio n. 108/795, registrato a Paola in data 10.2.2006 al n. 342, trascritto a Cosenza in data 11.2.2006 al nn. 4889/3464, richiamate nel 1° atto di provenienza di seguito citato, a regio notaio Piero Molinari in data 9.1.2007, repertorio n. 5.256.

La vendita viene effettuata con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni al fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte e al complesso in cui il fabbricato è inserito, quali risultano dalla legge e saranno meglio individuati e precisati nel regolamento di condominio del complesso, che la società venditrice, in persona come sopra, si riserva di redigere con le annessi tabelle millesimali, a sua cura ed a spese degli acquirenti, secondo i millesimi spettanti a ciascuna unità immobiliare, precisando sin d'ora che, ultimato il complesso e depositato il regolamento, le spese generali di gestione saranno pagate dai soli condomini proprietari, mentre le porzioni immobiliari ricuse invendute, ancora di proprietà della società venditrice, parteciperanno alle spese condominiali esclusivamente dal momento della loro alienazione.

La parte acquirente conferisce alla società venditrice - anche nell'interesse di quest'ultima - mandato irrevocabile di redigere e successivamente depositare presso un notaio il regolamento di condominio del complesso, con le annessi tabelle millesimali, obbligandosi sin d'ora ad osservarlo ed a farlo osservare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La società venditrice, in persona come sopra, si riserva:

- la proprietà di tutte le strade di accesso al complesso e di tutte le aree non coperte dalla costruzione, fatta eccezione di quanto risulterà dal redigendo regolamento di condominio, assicurando, ovviamente, agli acquirenti l'accesso alle porzioni immobiliari acquistate;
- la proprietà di tutti i vani, appartamenti e corti, che non risultano regolarmente rogati, con possibilità di variarne la destinazione fino a quando non sarà validamente delirato il regolamento di condominio;
- la proprietà della piscina, con la relativa rete realizzata, nell'area identificata catastalmente con la particella 698 del foglio 7, precisando che le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché la relativa gestione, saranno a cura e

spese del Condominio, con facoltà per la società venditrice di far utilizzare detta piscina e la relativa corte a persone estranee al complesso, previa regolamentazione e contribuzione alle spese di gestione;

- la proprietà del locale macchina piscina ed autoclave;

- la facoltà di installare, ovunque lo riterrà opportuno, anche sulle pareti esterne, canne fumarie, fili e tubazioni di ogni genere, nonché di effettuare qualsiasi lavoro di modifica che riterrà più conveniente;

- l'amministrazione del condominio, direttamente o per il tramite di persona di sua fiducia, fino alla conclusione delle vendite di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, previo pagamento da parte dei condomini dell'onorario dell'amministratore.

La parte acquirente dichiara di avere ispezionato quanto acquistato, di avere trovato il tutto di suo gradimento e di non avere, pertanto, eccezioni da sollevare o pretese da far valere. l

Art.3) La parte acquirente subentra da oggi in tutti i titoli, diritti, ragioni ed azioni già spettanti alla parte venditrice, alla quale il cespite in oggetto è pervenuto per costruzione fattane su area di sua proprietà, pervenuta in forza di atto a rogito notaio Piero Molinari, già di Cetraro, in data 9.1.2007, repertorio n. 5.256, registrato a Paola in data 23.1.2007 al n. 209, trascritto a Cosenza in data 25.1.2007 ai nn. 3609/2809, per acquisto fattone dal sig. Grosso Antonio al quale la predetta area è pervenuta in virtù di atto di compravendita per notar Slanislaio Amato in data 05 aprile 2002 rep. 96655 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio id Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 09 aprile 2002 ai nn. 7633/6058 dal padre Grosso Oreste nato a Belvedere Marittimo (CS) il 19 marzo 1924, al quale atto si faccia riferimento per tutto quanto possa occorrere, anche in ordine alle più remote provenienze.

Art.4) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art.40 legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi dell'art.46 del T.U. sull'Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni e degli artt.47, 48 e 76 del D.P.R. n.445 del 28/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice, informata circa gli elementi indicati nel D.Leg.vo 30 giugno 2003 n.196 e successive modifiche ed integrazioni e consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

- che la porzione immobiliare fa parte di complesso edilizio realizzato in forza di permesso di costruire pratica edilizia n. 66 rilasciato dal Dirigente U.T. del Comune di Belvedere Marittimo in data 9.2.2007, prot. n. 2204 e di permesso di costruire in variante pratica edilizia n. 73 rilasciato dal Dirigente U.T. del predetto Comune in data 12.3.2008, prot. n. 4057, nonché certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Belvedere Marittimo Prot. Generale 8919 (Rif. Prot. 8421 in data 25.5.2010).

Art.5) La parte venditrice, nell'assumere ogni responsabilità per tutti i casi di evizione, garantisce la perfetta disponibilità e provenienza di quanto alienato che dichiara essere libero da formalità ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli.



per le costituite parti, entro la propria competenza, e
addebitate sul conto degli addebiti n. 76 del 1982/2080,
dichiarando che il presente è la presente verità e che non
esiste in commercio Euro 100.000,00 (centomila) oltre IVA
per complessivi Euro 110.000,00 (centodiecimila).

Inte peraltro viene contestato come segue:

a) quanto ad euro 75.000,00 (settantacinquemila) sono stati
realizzati, con le modalità previste da le vigenti disposizioni
di legge n. 30 del 28.2.1991, i seguenti:

- bonifico bancario effettuato da SBI Banco di Roma
S.p.A. di Giovanni Maddaleno Via Foscolo, n. 16, con adde-
biti sul conto n. 1002/154 a favore di S.A.V.A. S.p.A. in Piazza
M. Bonaventura 29/30A di Euro 75.000,00 (cinquemila).

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banco di Sicilia
S.p.A. di viale n. 332016499/8 in data 29.11.2007 di Euro
10.000,00 (diecimila) all'ordine di S.A.V.A. S.p.A.

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 09 in data
20.11.2007 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Nazionale
del Lavoro s.p.a. di Caserta n. 000226412 - 09 in data
29.09.2007 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Nazionale
del Lavoro s.p.a. di Caserta n. 000226412 - 09 in data
29.10.2008 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 09 in data
20.11.2007 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 09 in data
24.07.2010 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 09 in data
22.07.2010 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 10 in data
09.09.2010 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 - 12 in data
10.09.2010 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di S.A.V.A.
S.p.A., non trasferibile;

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Popolare
di Novara Ag. di Gruppo Novara n. 0820129297 in data

30.10.2010 di Euro 5.000,00 (cinquemila) all'ordine di SA.VA. s.r.l., non trasferibile

- assegno di conto corrente bancario tratto su Banca Nazionale del Lavoro Fil di Casoria n. 3008264530 - ll in data 30.10.2010 di Euro 10.000,00 (diecimila) all'ordine di SA.VA. s.r.l., non trasferibile;

b) quanto ad euro 35.000,00 (trentacinquemila) vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice con parte del ricavo del contratto di mutuo che in data odierna e con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente contrarrà con "BANCA Nazionale del Lavoro S.P.A.".

Alla conclusione di tale contratto di mutuo, la parte acquirente rilascerà alla suddetta banca, disposizione irrevocabile a favore della parte venditrice per l'importo convenuto e pertanto detta somma verrà accreditata su conto corrente indicato dalla parte venditrice dopo il consolidamento dell'ipoteca iscritta a garanzia del detto mutuo.

Le parti espressamente convengono che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento e quindi avrà effetto liberatorio per la parte acquirente.

Del prezzo come sopra regolato la parte venditrice rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza con la sottoscrizione del presente atto, dichiarando di non aver null'altro a pretendere in relazione al presente pubblico titolo, salvo buon fine dei citati assegni e della citata modalità di pagamento.

Le parti ai fini della registrazione chiedono l'applicazione dell'imposta di registro, trascrizione e catasto in misura fissa, trattandosi di atto soggetto ad IVA; a tal fine la parte venditrice dichiara che trattasi di vendita di abitazione e quindi di immobile non strumentale per natura, effettuata in favore di persona fisica da impresa costruttrice entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione, precisando che l'ultimazione dei lavori di costruzione è avvenuta nell'anno 2008 e pertanto la presente compravendita è soggetta ad IVA.

Con riferimento al disposto dell'art.35, comma 22, del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 convertito con modificazione nella legge n.248 del 4 agosto 2006, le parti, edotte sul tenore degli art.3 e 76 DPR 445/2000, dichiarano di non essersi avvalse di intermediazione immobiliare.

Art.7) La parte acquirente viene immessa fin da oggi nel possesso legale e nella materiale disponibilità del cespite immobiliare in oggetto, con tutti i consequenziali effetti utili ed onerosi.

Si precisa espressamente tra le parti che qualsiasi imposta, onere o tassa, anche se da accertare e/o definire, comunque afferente l'immobile in oggetto, cederà a carico esclusivo della parte venditrice purchè riferentesi al periodo anteriore alla data odierna.



Art. 14: Le parti vicinarie a qualsiasi decisione di ufficio emanata dal presente atto ed autorizzano il sig. Opponente dell'Ufficio del Territorio, della zona di P.008/001, Ingegnere, competente alla trascrizione, non essere da egli responsabile.

Art. 15: Spese e oneri eventuali del presente atto vanno a carico della parte sopra indicata.

Art. 16: Ai sensi del Dlgs 19/8/2005 n.192, così come modificato dal DL 25/6/2008 n.112, convertito in legge 06/08/2008 n.135, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni, la documentazione e l'Attestato di Certificazione Energetica redatto dall'Ing. Luciano Carrozzino in data 7.9.2011.

Dichiarazione di cui al D. Legge 30 giugno 2003 n.196:

Le parti sopra indicate hanno espressamente e preventivamente informato circa gli elementi indicati nel D. Lgs. 30 giugno 2003 n.196 ed espressamente consentano che l'atto fornito relativi alla evoluzione del rapporto contrattuale, siano in attesa e/o non soggetti a terzi.

Le parti si dispensano dalla lettura dell'atto e dichiarano che ne sono consapevoli.

Il sottoscritto _____

ha ricevuto il presente atto del quale ha data lettura. Le suddette parti, le quali, in seguito a mia richiesta, sono discese alatto stesso, consentano alla loro volontà e, appreso l'avallo, lo sottoscrivono con le note del modo di legge in corso e nel margine del titolo intermedio.

Il presente atto, unitamente in parte con mezzo elettronico di persona di mia fiducia ed in parte integrato da mio pugno, consta di fogli quattro nei quali le tredici firme qui.

Scrittura di cui sono _____ 14, 10

STRONCO: _____ DON. Salvatore e 00-89008 P.008

VARIA DELLA CANTINA NOTARO CIVILIA

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

Dichiarazione protocollo n. CS0013609 del 15/01/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belvedere Marittimo
Contrada Santa Litterata

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Serione:
Foglio: 7
Particella: 690
Subalterno: 8

Compilata da:
Sacca' Eugenio

Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

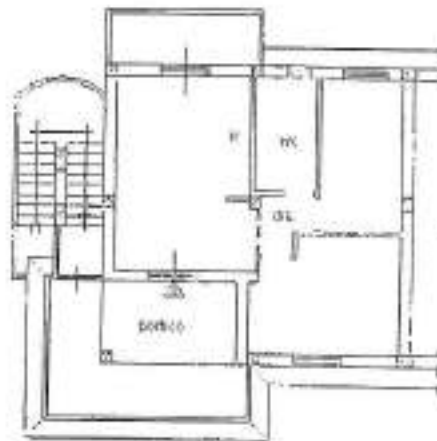
N. 2472

Scheda n. 1

Scala 1:200

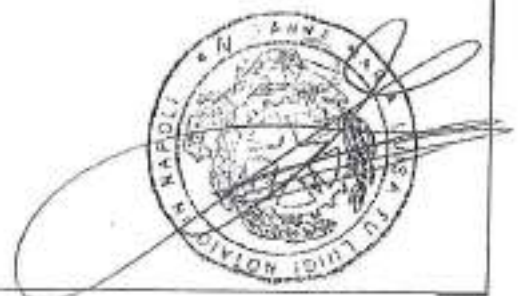
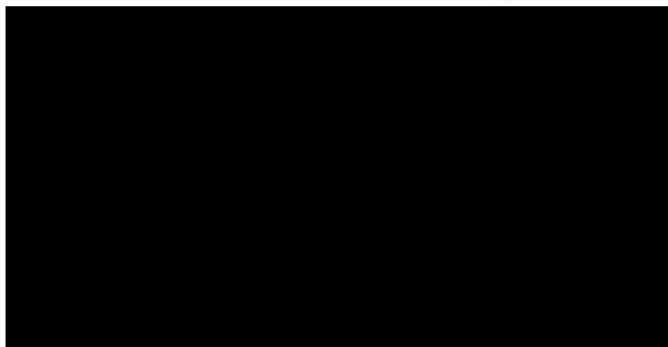
A

Piano Secondo
(mansarda) hm: 2,70



stessa ditta

stessa ditta



Ultima Planimetria2 in atti

Data: 08/06/2011 - n. NA0529538 - Richiedente

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

...COPIA...
...AL SUO ORIGINAL...
DI NEGOZIA PER USO Comentho
NAPOLI, LI 04-11-2011





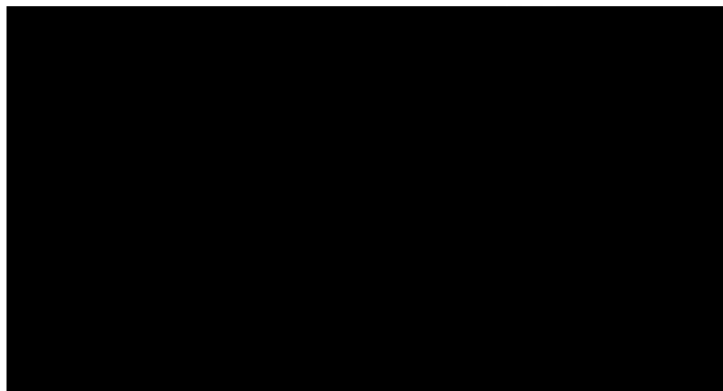
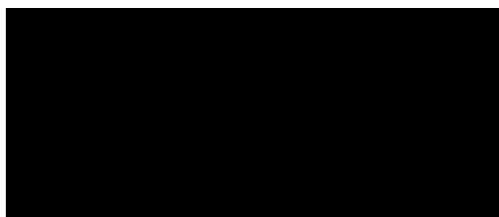
COMUNE DI AFRAGOLA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
SERVIZI DEMOGRAFICI E STATISTICI
UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Il giorno **ventidue** del mese **settembre** del anno **milleanovecentonovanta**
in **AFRAGOLA**

hanno celebrato matrimonio:



come risulta da atto Anno 1990 P. II S. A. N. 251

ANNO FASZIONI

AFRAGOLA, 16/11/2023



L'ufficiale dello Stato Civile
FRANCESCO RUSSO

Il presente certificato non avrà valore esecutivo agli scopi della pubblica amministrazione o nei privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 3, D.L. n. 28 dicembre 2010, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 154/2012).

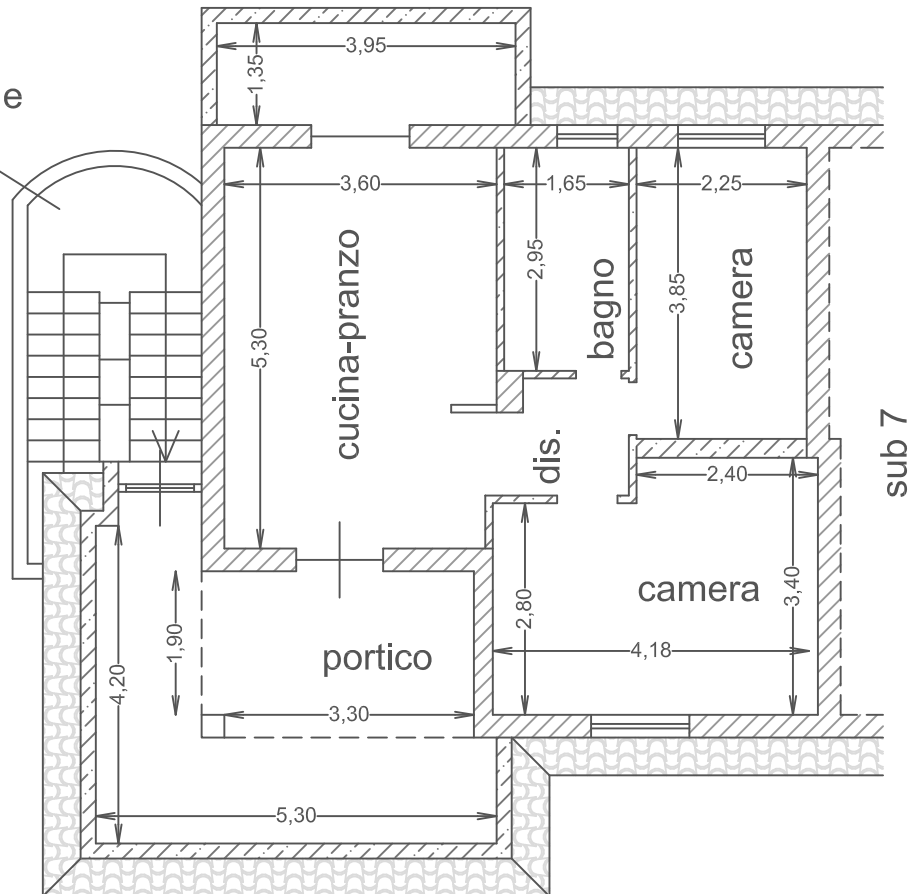
Per uso:

Per tutti gli usi consentiti



Appartamento Piano Mansarda

Scala condominiale
sub 10



Scala 1:100



Direzione Provinciale di Cosenza

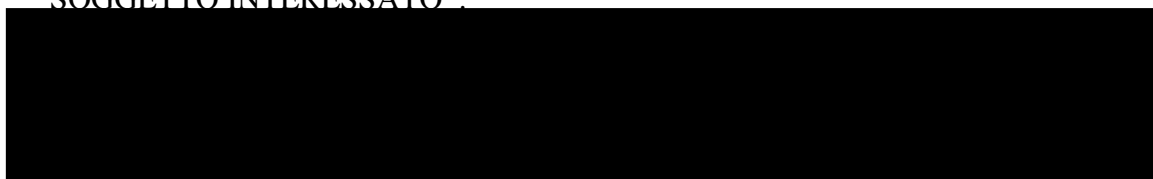
Ufficio Territoriale di Paola

Geom. Antonio Sciammarella

PEC: antonio.sciammarella@geopec.it

Oggetto: Richiesta documentazione – ROCEDURA ESECUTIVA N. 43/2023 RGE
TRIBUNALE DI PAOLA -

SOGGETTO INTERESSATO :



Con riferimento alla Sua richiesta in oggetto, acquisita agli atti del Protocollo d'Ufficio al n Prot. AGE.AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE 167089 DEL 04-09-2023.E, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione/fitto in essere registrati presso lo scrivente Ufficio intestati al soggetto suindicato quale locatore ed afferenti gli immobili indicati nella medesima richiesta.

IL DIRETTORE - U.T. Paola

CARLO RIZZUTO (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti

"Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente"



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

Via M. Mistorni n. 1 - 87021 (Provincia di Cosenza)

Ufficio Tecnico - 5° Settore Urbanistica

Tel. 0985/887423-28 Fax 0985/887409

mail: belvedereurbanistica@virgilio.it - pec: belvederemarittimo.cs.utc@pec.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 28.09.2023, acquisita al protocollo generale di questo Comune in pari data al n. 27911, dal geom. Antonio Sciammarella, con studio tecnico in Acquappesa (CS) alla Via Vittorio Emanuele III° n. 20, nella sua qualità di C.T.U. nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva R.G. Esec. n. 43/2023, relativa al corpo di fabbrica sito in Località S. Litterata di questo Comune, identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, p.lla n. 690;

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESTA

CHE il corpo di fabbrica con entrostante unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva di cui in premessa, nel vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 729 del 18/05/1988, ricade in zona B/2 di Completamento, realizzato con Permesso di Costruire prot. 2204/UTC del 09.02.2007 e successiva Variante prot. n. 4057 del 12.03.2008, in Ditta SA.VA. s.r.l. di IUNTI Salvatore, ed è stato dichiarato agibile in data 25.05.2010, con certificato prot. n. 8919.

Lo stesso non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, etc. e ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- 1) Sismico di cui alla legge 02.02.1974, n. 64 e s.m.i.;
- 2) paesaggistico ambientale di cui al D. L.vo n° 42/2004 e s.m.i.;
- 3) idrogeologico-forestale, art. 1 R.D. 30.12.1923, n. 3267.

Belvedere Marittimo li, 17.10.2023



Il Responsabile del Settore
(geom. Giacomo Amendola)

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO
(PROVINCIA DI COSENZA)

UFFICIO TECNICO

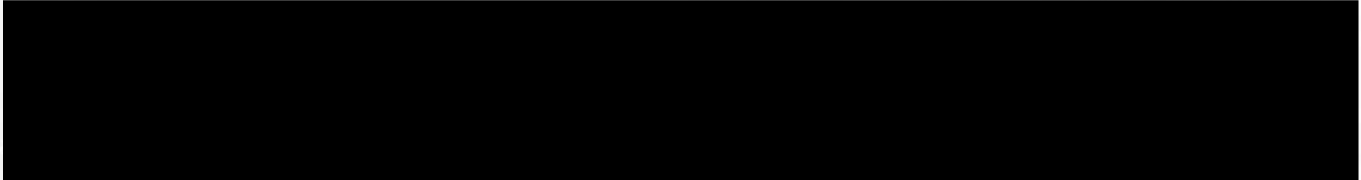
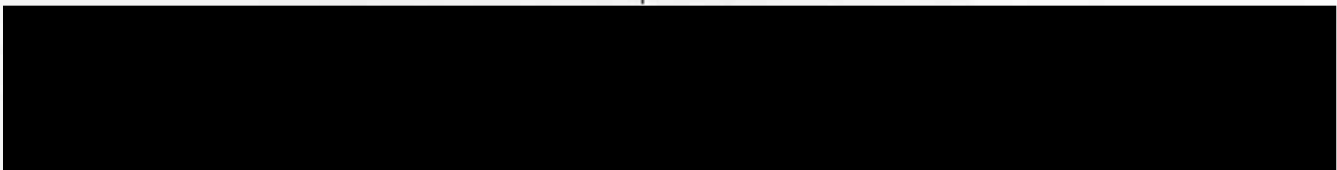
CODICE FISCALE N. 00346830789

PRATICA EDILIZIA N. 66
ANNO 2008

Prot. n. 2209

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE



Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso di costruire in qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita: copia atto notarile e dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.

Viste le altre caratteristiche di progetto:

- Superficie coperta mq. **380**
- Altezza ml. **8,50**
- Volume mc. **2.750**
- Arretramento dal ciglio stradale maggiore mt. **5,00**
- Arretramento dai confini di proprietà maggiore mt. **5,00**

Visto il parere igienico sanitario prot. n. 1156 del 25.09.2006 dell'A.S. n 1 struttura periferica di Belvedere M.mo;

Visto il deposito al Genio Civile di Cosenza n° 6719 del 30.08.2006;

Vista l'Autorizzazione ai fini Paesaggistici ed Ambientali n. 066 del 28.06.2006;

Vista la liberatoria dalla Soprintendenza di Cosenza n. 4376/P del 23.10.2006;

Visto il nulla - osta ai fini idrogeologici Isp. Rip. For. n. 14017 del 13.10.2006;

Vista la Perizia Giurata a firma dell'ing. Mauro Grosso e del geom. Eugenio Saccà datata 12.07.2006;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.

Vista la Legge Urbanistica Regionale del 16.04.2002 n. 19;

Visto che l'opera di cui alla presente non ricade nel caso di Permesso gratuito;

Visto l'atto unilaterale d'obbligo registrato a //////////////// il //////////////// n. //////////////// vol. //////////////// e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di //////////////// il //////////////// n. //////////////// art. ////////////////;

Accertato che il contributo di cui all'art. 16 comma 2° e 3° del T.U. n. 380/2001 è stato determinato in € 6.242,50 per oneri d'urbanizzazione, regolarmente versati ed in € 12.874,05 per costo di costruzione, di cui € 4.324,68 regolarmente versati e la restante somma di € 8.649,37 coperta da polizza fidejussoria "AURORA Assicurazioni" di Belvedere Marittimo, n. 45367291, e comunque quanto a:

€ 4.324,68, da versare entro e non oltre la fine struttura in c.a.;

€ 4.324,69, prima della richiesta del certificato d'abitabilità e comunque entro la data di scadenza della polizza fidejussoria (09.02.2010).

RILASCIA

a norma dell'art. 10 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 al sig. IUNTI Salvatore, in qualità di proprietario nonché di Amministratore Unico della Soc. SA.VA. s.r.l., ed in premessa generalizzata.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Le opere indicate in epigrafe, fatti salvi i diritti dei terzi ed alle seguenti condizioni:

- vengano eliminati i muri in cls. ed il terreno sia sistemato a scarpata naturale a monte ed a valle dei costruendi fabbricati e la stessa venga delimitata con un muretto pari ad un'altezza di 40-50 cm. e soprastante recinzione a semplice bacchettatura verticale ed integrata con siepi decorative;
- i percorsi sia carrabili che pedonali, nonché le aree destinate a parcheggi interne al lotto, siano sistemate con prato armato del tipo carrabile;
- la copertura sia realizzata a falde inclinate con tegole curve di tipo coppi;
- gli infissi esterni siano realizzati in legno di castagno verniciati al naturale escludendo tassativamente l'uso di lapparelle in plastica;
- gli intonaci esterni siano realizzati in malta comune spugnata al fralazzino fino;
- la tinteggiatura esterna sia realizzata con colori tenui e di facile inserimento nell'ambiente circostante;

- a) inizio lavori: **un anno dal presente rifascio;**
- b) termine d'ultimazione: **tre anni dal presente rifascio.**
- c) versamento al Comune del contributo di € *////////*, come di seguito:
- € 4.324,68 entro e non oltre la fine struttura in c.a.;
 - € 4.324,69 prima della richiesta del certificato di abitabilità, e comunque entro la data di scadenza della polizza fidejussoria (09.02.2010).
 - I lavori dovranno essere eseguiti in osservanza delle successive prescrizioni ed avvertenze generali.

Dalla Residenza Municipale li, **09 FEB. 2007**

Il Responsabile del procedimento
(geom. Antonio LEO)



IL DIRIGENTE U.T.C.
(geom. Gaetano SCIGLIANO)

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prescrizione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni forma di danno e di pericolo a persone e a cose.
4. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti, le vie, le aree e spazi pubblici.
5. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessario preliminarmente munirsi di autorizzazione previo pagamento della prescritta tassa sull'occupazione di suolo comunale.
6. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
7. Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
8. L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari etc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
9. Su specifica istanza del Committente o Direttore dei Lavori può essere richiesto l'allineamento stradale e l'eventuale posizionamento riguardante il nuovo fabbricato all'Ufficio Tecnico Comunale fornendo il personale qualificato ed i mezzi d'opera necessari.

10. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dal regolamento in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
11. Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche.
12. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso.
13. Per le costruzioni eseguite in difformità, trova applicazione la legge 28/2/1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni.
14. Il rilascio del permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico etc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
15. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile, al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria, Impresa, Progettista, Direttore dei Lavori, Estremi del presente permesso.
16. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del presente permesso dovrà darne immediata notizia all'ufficio tecnico comunale, segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;
17. Il presente permesso di costruire viene rilasciato, ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità, in caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;
18. Restano a totale carico gli oneri derivanti dal trattamento e dallo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali, nonché di quelle necessarie per la sistemazione dei siti dove si producono alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento od alle attività produttive;
19. Prima o contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori si dovrà ottemperare a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 276 del 10.09.2003 art. 86 comma 10;
20. Dovrà osservarsi quanto previsto nella ordinanza n° 1495 del 03.07.2001 a firma del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale nel Territorio della Regione Calabria che fa obbligo il conferimento di tutti gli inerti che si verranno a produrre in esecuzione della presente concessione ad impianto di trattamento autorizzato.

RELATA DI NOTIFICA

consegnandone copia a mani di _____;

Belvedere Marittimo li

IL MESSO NOTIFICATORE

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO
(PROVINCIA DI COSENZA)

UFFICIO TECNICO

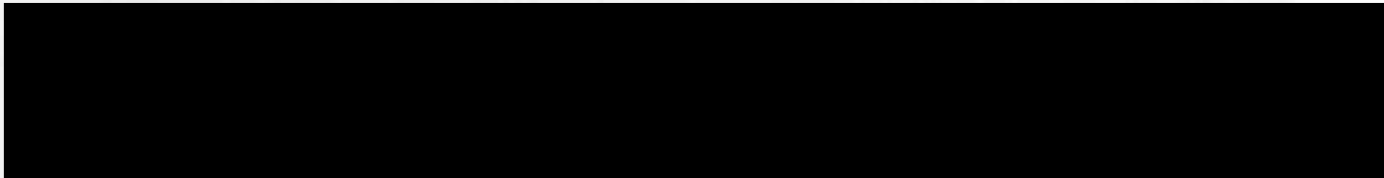
CODICE FISCALE N. 00348830789

PRATICA EDILIZIA N. 73
ANNO 2007

Prot. n. 4057

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE
(rif. Permesso di Costruire prot. n. 2204 del 09.02.2007)

IL DIRIGENTE



Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso di costruire in qualità di: **proprietario** come risulta dalla documentazione esibita: **copia atto notarile, e dichiarazione sostitutiva atto di notorietà allegati al permesso originario;**

Viste le altre caratteristiche di progetto:

- Superficie coperta mq. **//////**
- Altezza massima mt. **//////**
- Volume totale mc. **3095**
- Arretramento dal ciglio stradale mt. **//////**
- Arretramento dai confini di proprietà mt. **//////**

Dalla Residenza Municipale li, 12 MAR, 2008

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Antonio Leo)



IL DIRIGENTE U.T.C.
(geom. Gaetano Scigliano)



PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prescrizione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni forma di danno e di pericolo a persone e a cose.
4. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti, le vie, le aree e spazi pubblici.
5. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessario preliminarmente munirsi di autorizzazione previo pagamento della prescritta tassa sull'occupazione di suolo comunale.
6. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
7. Gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
8. L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari etc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
9. Su specifica istanza del Committente o Direttore dei Lavori può essere richiesto l'allineamento stradale e l'eventuale posizionamento riguardante il nuovo fabbricato all'Ufficio Tecnico Comunale fornendo il personale qualificato ed i mezzi d'opera necessari.
10. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
11. Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche.
12. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso.
13. Per le costruzioni eseguite in difformità, trova applicazione la legge 28/2/1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni.
14. Il rilascio del permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico etc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

15. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile, al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria, Impresa, Progettista, Direttore dei Lavori, Estremi del presente permesso.
16. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del presente permesso dovrà dare immediata notizia all'ufficio tecnico comunale, segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;
17. Il presente permesso di costruire viene rilasciato, ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità, in caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;
18. Restano a totale carico gli oneri derivanti dal trattamento e dallo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali, nonché di quelle necessarie per la sistemazione dei siti dove si producono alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento od alle attività produttive;
19. Prima o contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori si dovrà ottemperare a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 276 del 10.09.2003 art. 86 comma 10;
20. Dovrà osservarsi quanto previsto nella ordinanza n° 1495 del 03.07.2001 a firma del Commissario Delegato per l'Emergenza Ambientale nel Territorio della Regione Calabria che fa obbligo il conferimento di tutti gli inerti che si verranno a produrre in esecuzione della presente concessione ad impianto di trattamento autorizzato.

RELA TA DI NOTIFICA

Belvedere Marittimo II

IL MESSO NOTIFICATORE

COMUNE DI BELVEDERE **MMO**

Supervisione B.A.P.
per la Calabria

PROVINCIA DI COSENZA

16 GEN 2008

Prot. N. 565/p

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

**OGGETTO: PROGETTO DI UN FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE**

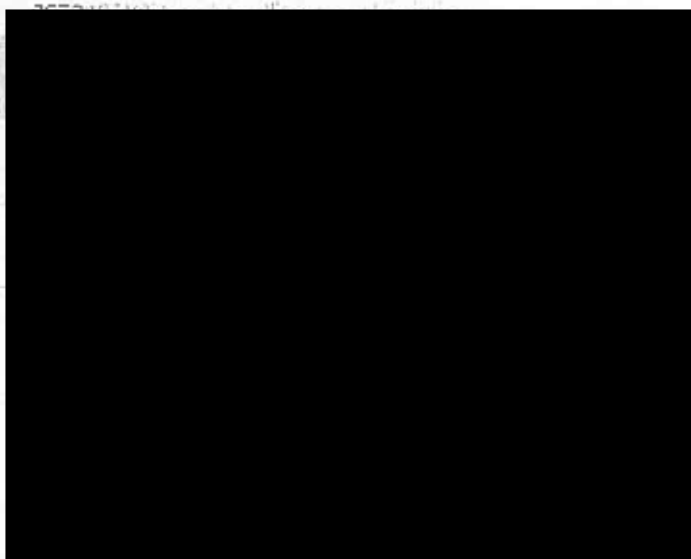
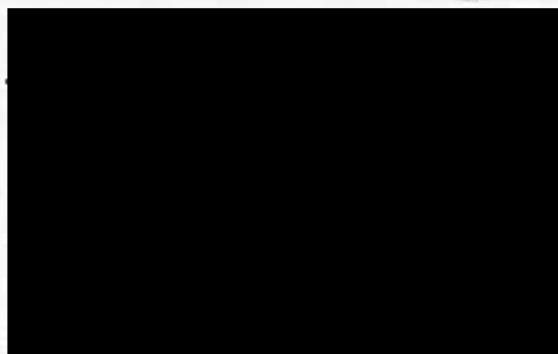
LOCALITA' : Località S. LITTERATA

COMMITTENTE : 

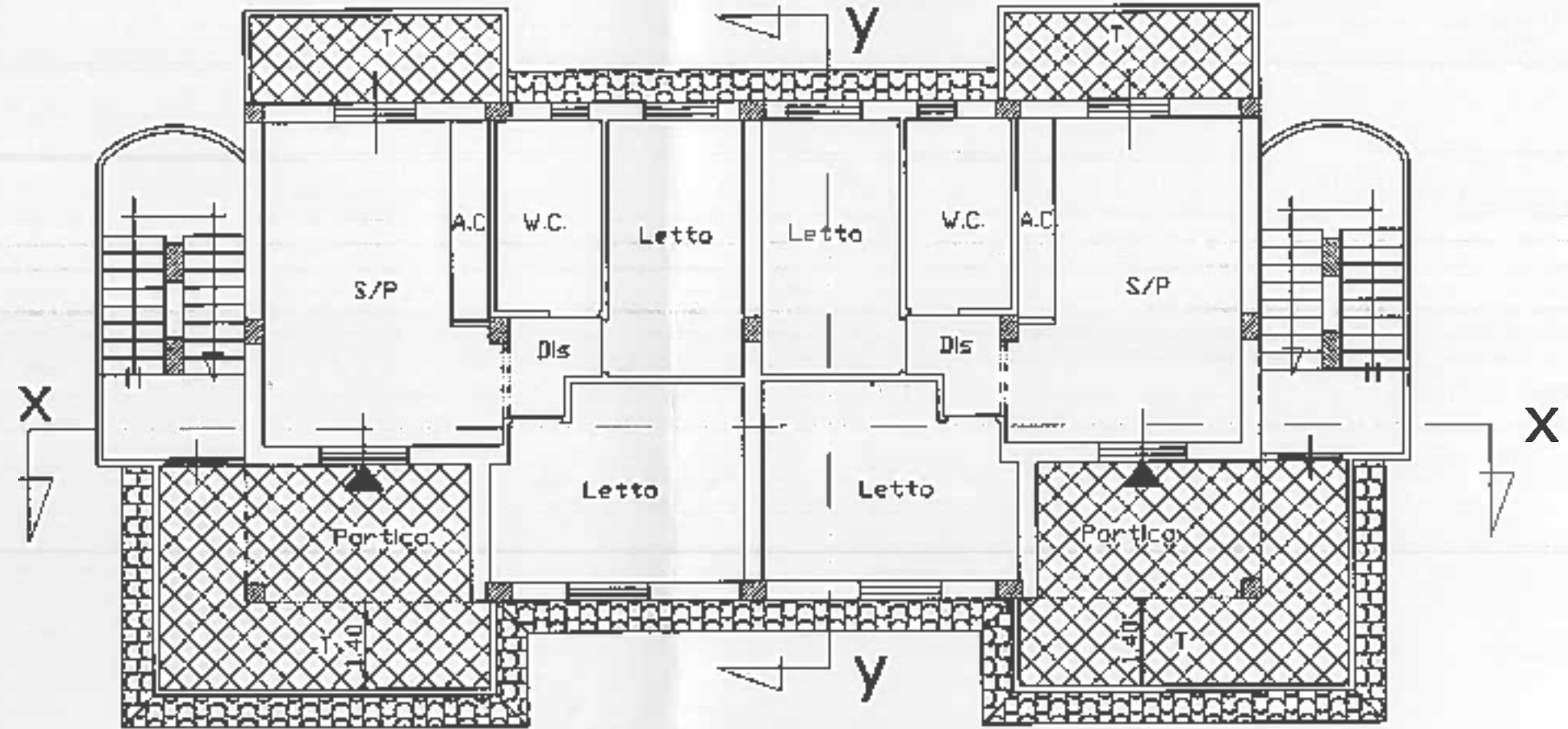
OGGETTO: PIANTE – PROSPETTI E SEZIONI
TIPOLOGIA "B"

SCALA 1.100

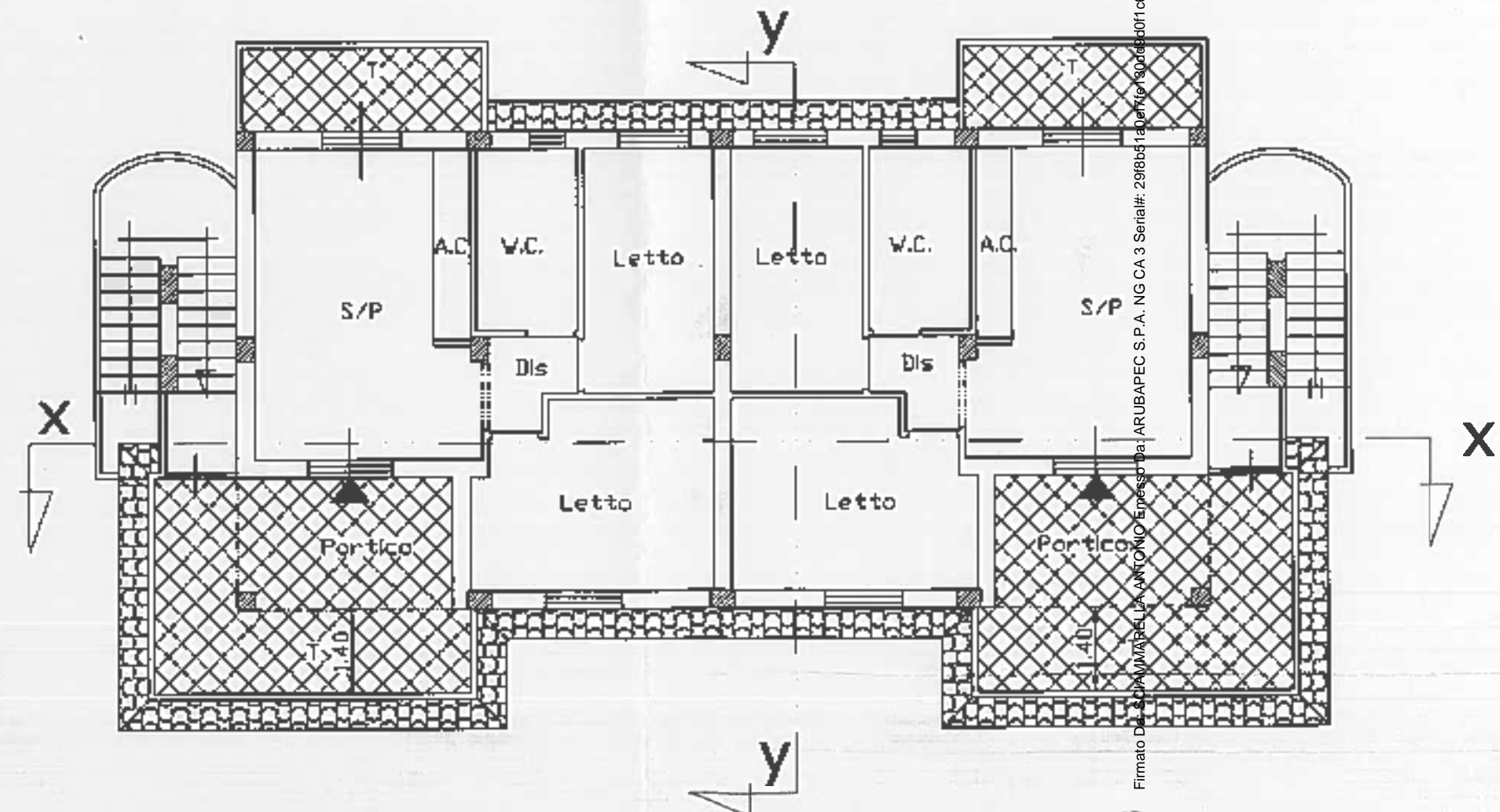
Tav. N. 7A



PIANO PRIMO



PIANO MANSARDA



Firmato Da: S.P.A. MMARPEL S.P.A. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29f8b51a0e7e1300e9d011c617a1e0

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

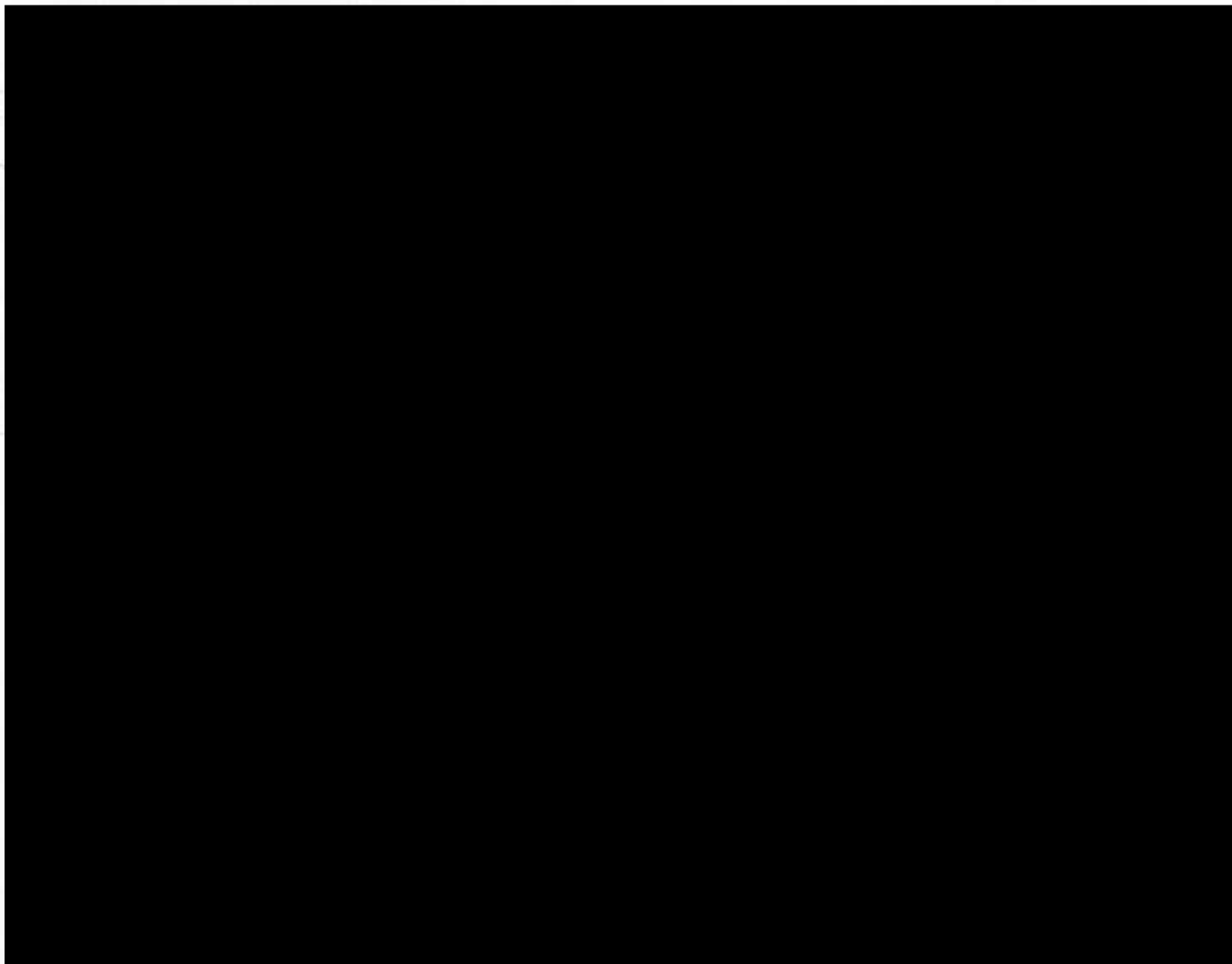
87021 (Provincia di Cosenza)

Ufficio Tecnico

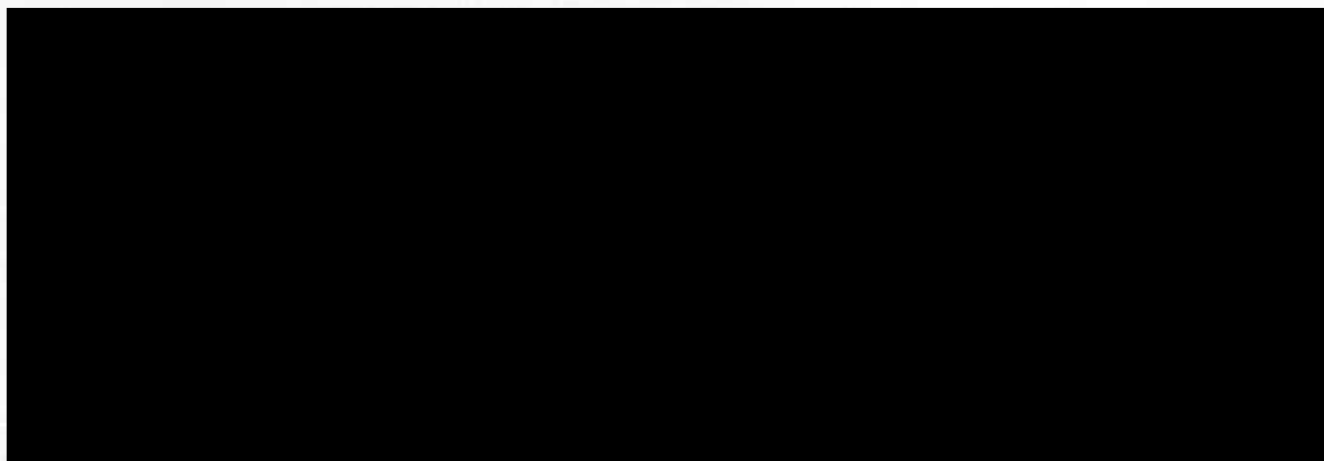
Prot. gen. n° 8919
RIF. Prot. generale n° 8421

Allegato n.14

IL DIRIGENTE



DICHIARA



Il responsabile del procedimento
(geom. Antonio LEO)



IL DIRIGENTE
(geom. Gaetano SCIGLIANO)

Prestazione Energetica



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (CS)

PROCEDURA ESECUTIVA N.43/2023 R.G.E.

Unità immobiliare per civile abitazione

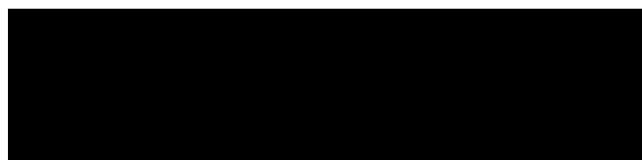
sita in Belvedere Marittimo (CS) alla C/da Santa Litterata

Foglio n.7 particella n.690 sub 8

Codice Identificativo 7801523000138979

Protocollo n. 496732 del 09/11/2023

Il Tecnico



SOFTWARE ANALIST GROUP S.r.l. TERMIPLAN 2023 versione
12.1.11 Aggiornato alle norme UNI TS 11300 parte 1, 2, 3 e 4 e
UNI 10349



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

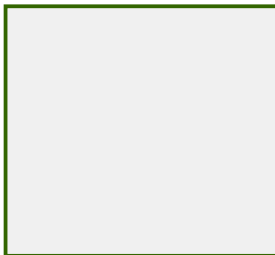
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **5**

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprieta'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro : P.E. N.43/2023 Tribunale Ordinario di Paola (CS)

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Belvedere Marittimo (CS)**
 Cod.Istat: **78015**
 Indirizzo : **contrada Santa Litterata**
 CAP **87021**
 Piano : 2 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 39.650222 ; Long : 15.841835**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **2010**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **42.23**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **186.34**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Belvedere Marittimo - A773	Sezione		Foglio	7	Particella	690
Subalterni	da 8 a 8	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	8						

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

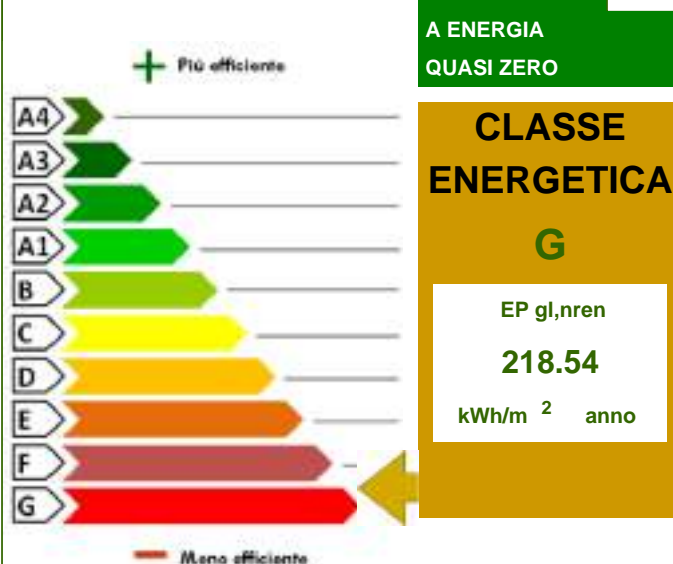
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (57.48)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	366.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 218.54 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	858.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 4.07 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 44.31 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	5.0	F (156.28)	F 156.28 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	186.34	m ³
S - Superficie disperdente	150.27	m ²
Rapporto S/V		0.8064
EPH,nd	120.63	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.1037	-
YIE	0.9223	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2010		gas naturale	12.00	0.69 η_H	2.84	170.68
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2010		gas naturale	12.00	0.34 η_W	1.23	47.86
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7801523000138979 VALIDO FINO AL: 09/11/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Antonio Sciammarella
Indirizzo	Via Vittorio Emanuele III Acquappesa (CS)
E-mail	geo.a.sciammarella@gmail.com
Telefono	3475356733
Titolo	geom.
Ordine / Iscrizione	Collegio provinciale dei Geometri di Cosenza;CS;2723
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	L'unità immobiliare è priva di impianto termico
-------------------------	---

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 14/09/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 09/11/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE


Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'Indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ESTERNO FABBRICATO FG 7 PARTIC. 690





INTERNO APPARTAMENTO FG 7 PARTIC. 690 SUB 8













TERRAZZA E BALCONE APPARTAMENTO FG 7 PARTIC. 690 SUB 8





Allegato n.17

Data: 17 novembre 2023, 11:41:20
Da: antonio.sciammarella@geopec.it <antonio.sciammarella@geopec.it>
A: avvflaviomicucci@puntopec.it
Oggetto: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegato: Bozza Perizia P.E. n.43-2023 PDF.rar (9.4 MB)

Preg.mo avvocato.

Si trasmette, in allegato, la bozza della perizia relativa alla P.E. in oggetto richiamata con i relativi allegati.

Cordiali saluti.

geom. Antonio Sciammarella

--



Data: 17 novembre 2023, 11:41:24
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonio.sciammarella@geopec.it
Tipo: Ricevuta di accettazione
Oggetto: ACCETTAZIONE: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: daticert.xml (862 B)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 17/11/2023 alle ore 11:41:24 (+0100) il messaggio "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023" proveniente da "antonio.sciammarella@geopec.it" ed indirizzato a:

avvflaviomicucci@puntopec.it ("posta certificata")
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: 6292F76D.00A3BC1A.DCDF00DA.71ADB345.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 17/11/2023 at 11:41:24 (+0100) the message, "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023", sent by "antonio.sciammarella@geopec.it" and addressed to:

avvflaviomicucci@puntopec.it ("posta certificata")
was accepted by the certified email system.

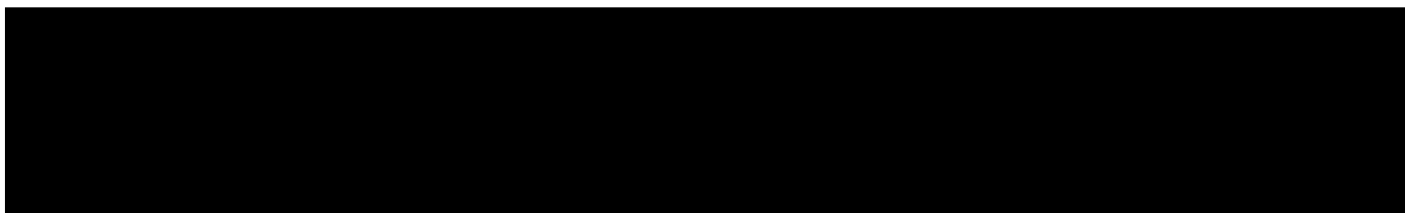
Message ID: 6292F76D.00A3BC1A.DCDF00DA.71ADB345.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

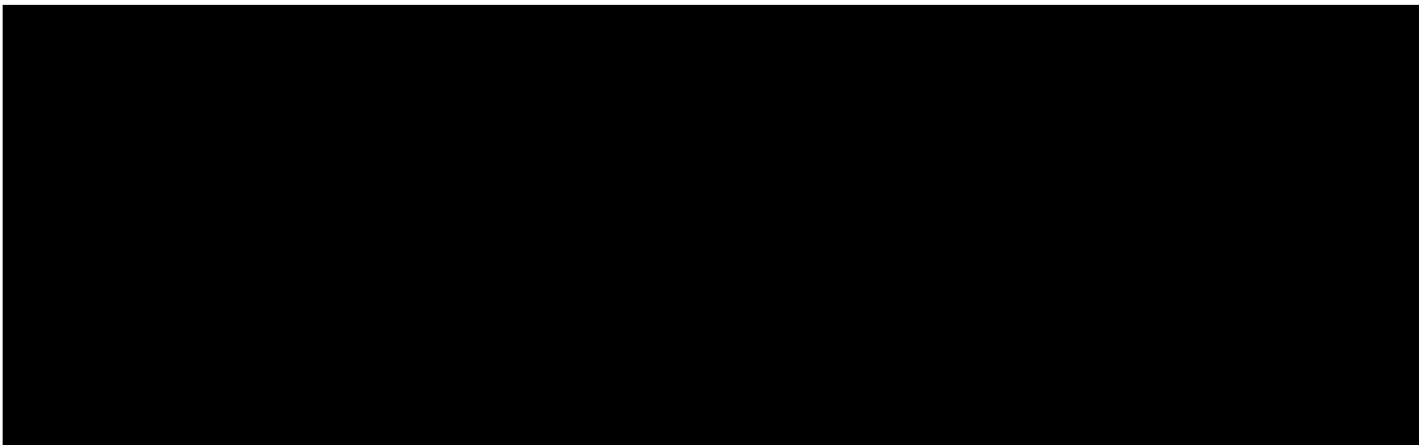


Data: 17 novembre 2023, 11:41:31
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: antonio.sciammarella@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: daticert.xml (1.3 KB)
postacert.eml (9.4 MB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (11.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna



Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml



--



Data: 17 novembre 2023, 12:40:53
Da: antonio.sciammarella@geopec.it <antonio.sciammarella@geopec.it>
A: emiliafrancesca.arturi <emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it>
Oggetto: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: 1- BOZZA - Perizia CTU.pdf (332.8 KB)
All.1 - Verbale sopralluogo.pdf (595.6 KB)
All.2 - Certificazione notarile.PDF (177.3 KB)
All.3 - Elenco ispezioni ipotecarie.pdf (97.0 KB)
All.4 - Visura fg. 7 part. 690 sub. 8 di BELVEDERE MARITTIMO.pdf (46.3 KB)
All.5 - PLN_194635240_1.pdf (33.4 KB)
All.6 - Elenco sub ed Elab. Plan.pdf (115.5 KB)
All.7 - Rogito notarile.pdf (1.9 MB)
All.8 - Attestato Anagrafe.pdf (145.2 KB)
All.9 - Planimetria.pdf (68.7 KB)
All.10 - Attestato AdE.pdf (91.9 KB)
All.11 - Attestato UTC.pdf (492.0 KB)
All.12 - PdC n.2204.pdf (371.1 KB)
All.13 - Variante al PdC n.4057.pdf (591.8 KB)
All.14 - Certificato di agibilità.pdf (111.8 KB)
All.15 - APE-7801523000138979.pdf (3.9 MB)
All.16 - Documentazione fotografica.pdf (1.4 MB)

In allegato quanto in oggetto.

Cordiali saluti.

geom. Antonio Sciammarella

--



Data: 17 novembre 2023, 12:41:05
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonio.sciammarella@geopec.it
Tipo: Ricevuta di accettazione
Oggetto: ACCETTAZIONE: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: daticert.xml (875 B)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 17/11/2023 alle ore 12:41:05 (+0100) il messaggio "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023" proveniente da "antonio.sciammarella@geopec.it" ed indirizzato a:

emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it ("posta certificata")
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: 62923A6F.00A4A23F.DD15A5EE.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 17/11/2023 at 12:41:05 (+0100) the message, "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023", sent by "antonio.sciammarella@geopec.it" and addressed to:

emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it ("posta certificata")
was accepted by the certified email system.

Message ID: 62923A6F.00A4A23F.DD15A5EE.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.



Data: 17 novembre 2023, 12:41:09
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonio.sciammarella@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: postacert.eml (10.4 MB) **Messaggio di posta elettronica**
dati.cert.xml (1.1 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/11/2023 alle ore 12:41:09 (+0100) il messaggio "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023" proveniente da "antonio.sciammarella@geopec.it" ed indirizzato a "emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 62923A6F.00A4A23F.DD15A5EE.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023" sent by "antonio.sciammarella@geopec.it", on 17/11/2023 at 12:41:09 (+0100) and addressed to "emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 62923A6F.00A4A23F.DD15A5EE.246A14EC.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 17 novembre 2023, 12:40:53
Da: antonio.sciammarella@geopec.it <antonio.sciammarella@geopec.it>
A: emiliafrancesca.arturi <emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it>
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Trasmissione Bozza perizia CTU P.E. n.43/2023
Allegati: 1- BOZZA - Perizia CTU.pdf (332.8 KB)
All.1 - Verbale sopralluogo.pdf (595.6 KB)
All.2 - Certificazione notarile.PDF (177.3 KB)
All.3 - Elenco ispezioni ipotecarie.pdf (97.0 KB)
All.4 - Visura fg. 7 part. 690 sub. 8 di BELVEDERE MARITTIMO.pdf (46.3 KB)
All.5 - PLN_194635240_1.pdf (33.4 KB)
All.6 - Elenco sub ed Elab. Plan.pdf (115.5 KB)



- All.7 - Rogito notarile.pdf (1.9 MB)
- All.8 - Attestato Anagrafe.pdf (145.2 KB)
- All.9 - Planimetria.pdf (68.7 KB)
- All.10 - Attestato AdE.pdf (91.9 KB)
- All.11 - Attestato UTC.pdf (492.0 KB)
- All.12 - PdC n.2204.pdf (371.1 KB)
- All.13 - Variante al PdC n.4057.pdf (591.8 KB)
- All.14 - Certificato di agibilità.pdf (111.8 KB)
- All.15 - APE-7801523000138979.pdf (3.9 MB)
- All.16 - Documentazione fotografica.pdf (1.4 MB)

In allegato quanto in oggetto.

Cordiali saluti.

geom. Antonio Sciammarella

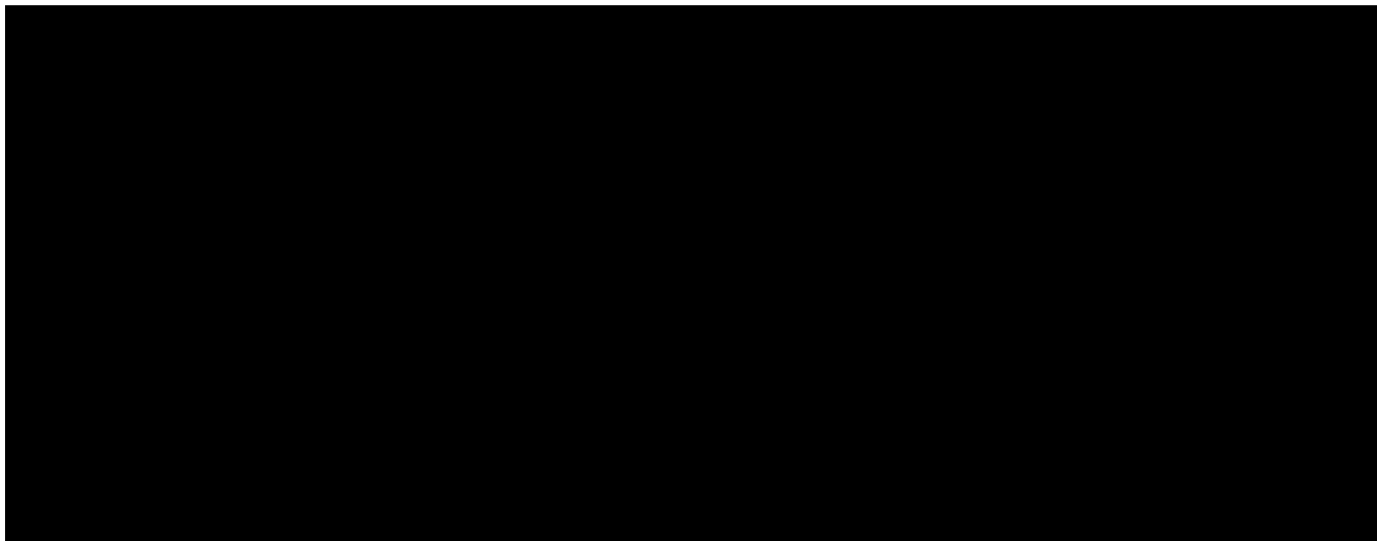
--



Preg.ma Sig.ra Cerbone Elisa

Via Milano n.16

80021 Afragola (NA)



geom. Antonio Sciammarella



Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su
postait, APP o tramite call center.

R



20036896530-8

MODULO INVIARE



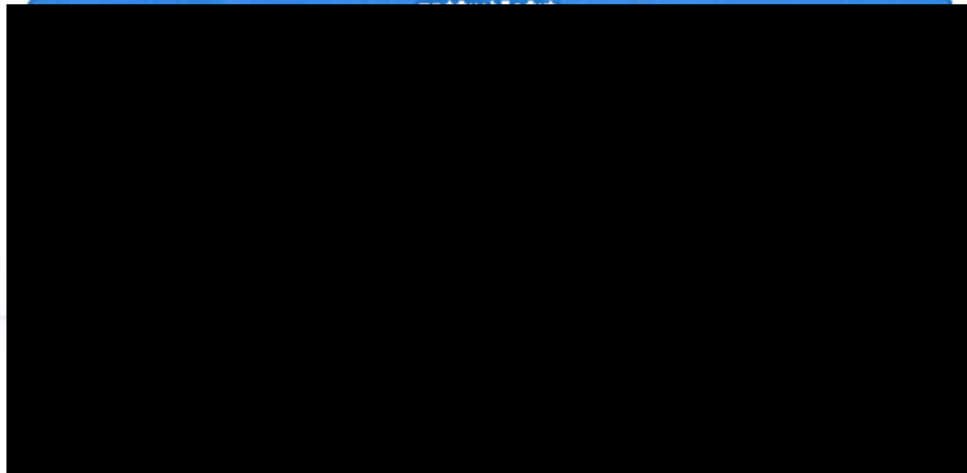
MODULO INVIARE

MODULO INVIO **RACCOMANDATA**

Codice 20036896530-8

E' valido introdurre denaro e valori nella raccomandata. Per altre info leggi SpA non ho risposte
Si prega di compilare e curare gli indirizzi e stamparli in

AREA PER LA VALIDAZIONE



SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ritorno

Contrassegno importo da Incassare € _____

in lire

in lettere

Modalità di RITORNO (scelta in caso di contrassegno): C/C Poste e Vaglia

*A data di spedizione

Mod. 22R - invio 3x300 - Ed. 05/18 - EP18-2B - St. 11465 - 1/2011

Avviso di ricevimento

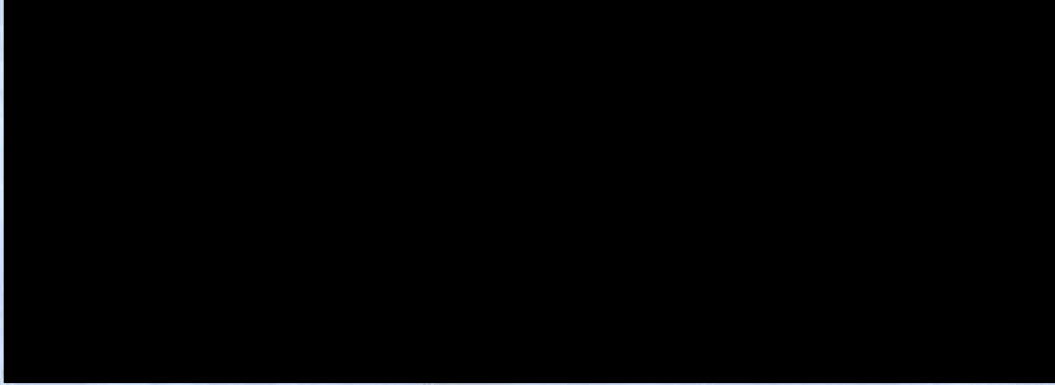
compilazione a cura del mittente

<input checked="" type="checkbox"/> Raccomandata	<input type="checkbox"/> Fatto
<input type="checkbox"/> Assicurata	Euro _____

20036896530-8

Numero

Data di spedizione 17-11-2013 Dal/All'ufficio di Belo



Posteitaliane

Avviso di



Codice 20036896530-8 (solo per servizio AR)



RW 20036896530-8

