

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 44/2022

VERTENTE TRA MAIOR SPV S.R.L. (CREDITORE)

E DEPRESBITERIS ROSINA (DEBITORE)

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

ING. ELENI VAVOURAKI

Eleni Vavouraki



INDICE

1.	Premessa	pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	“ 10
3.	Risposta ai quesiti	
	3.1 Risposta al quesito A	“ 12
	3.2 Risposta al quesito B	“ 12
	3.3 Risposta al quesito C	“ 17
	3.4 Risposta al quesito D	“ 20
	3.5 Risposta al quesito E	“ 21
	3.6 Risposta al quesito F	“ 22
	3.7 Risposta al quesito G	“ 24

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 18.11.2022 il G.E. dott.ssa Federica Laino nominava la sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n° 44/2022.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- la superficie commerciale ed utile;*
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- tutti i riferimenti catastali attuali;*
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).

All'uopo 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, alleghi :

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

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) Regolarità edilizia ed urbanistica

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 revedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

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

G) Valore del bene e costi

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

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

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Il C.T.U. Ing. Eleni Vavouraki si è avvalsa, per l'esecuzione delle operazioni peritali, del collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo Rosa.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 9.30 del giorno ventotto del mese di dicembre dell'anno duemilaventidue, presso il luogo in si trovano gli immobili oggetto di pignoramento siti in Località Foresta – Viale Europa 29 del Comune di Praia a Mare (CS). Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., la sig.ra Rosina DEPRESBITERIS, debitrice esecutata e il collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo ROSA.

Il C.T.U., insieme al collaboratore tecnico e alla presenza degli intervenuti, ha proceduto ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico degli immobili pignorati, e nello specifico:

- Immobile individuato al foglio 59, particella 204, sub 8, piano 1, occupato dalla sig.ra Depresbiteris;
- Immobile individuato al foglio 59, particella 204, sub 9, piano 2, occupato dalla sig.ra Russo Anna e Ilaria Maceri, rispettivamente figlia e nipote della sig.ra Depresbiteris;
- Immobile individuato al foglio 59, particella 204, sub 6, piano terra, adibito a deposito;
- Terreno individuato al foglio 59, particella 206.

Le operazioni peritali sono state ultimate alle ore 11.45.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai quesiti posti dal Giudice e le necessarie informazioni sul bene oggetto di di pignoramento, il C.T.U. si è recato:

- in data 28.12.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Praia a Mare al fine di verificare la presenza della documentazione precedentemente richiesta con pec del 26.12.2022, acquisita dall'Ente in pari data;

- in data 24.01.2023 presso l’Agenzia dell’Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza
 - Servizi Catastali, per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali e l’estratto di mappa degli immobili oggetto di pignoramento.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO A

“Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc”

Nel fascicolo è presente la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 23.05.2022.

Nel certificato notarile risultano le intestazioni catastali e l’elenco delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

3.2 RISPOSTA AL QUESITO B

“Identificazione e descrizione attuale dei beni”;

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Località Foresta del Comune di Praia a Mare (CS), località posta sulla costa del Mar Tirreno, raggiungibile dalla S.S. 18 Tirrenia Inferiore.

Gli immobili, situati in località Viale Europa n° 29 - Località Foresta, zona residenziale del Comune di Praia a Mare (CS), sono inseriti in un fabbricato a tre piani fuori terra per civili abitazioni (*All. n° 2 - Foto nn° 1-6*). La tipologia costruttiva è in muratura, la copertura è a tetto, con falde inclinate e manto di copertura in tegole, l’esterno del fabbricato presenta le facciate con rifinitura in intonaco rustico. Gli immobili presentano un ingresso autonomo, dal quale si accede al locale deposito e, attraverso una scala esterna, ai piani primo e secondo (*All. n° 2 - Foto nn° 4-6*). Il fabbricato presenta una corte comune di circa 700 mq (*All. n° 7 – Elaborato Planimetrico*).

Di seguito viene riportata una dettagliata descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Immobile 1 - Appartamento piano primo:

L'immobile identificato con il numero 1 è costituito da un appartamento posto al piano primo, composto da tre vani più servizio, con una superficie lorda di 70,60 mq ed una calpestabile di 55,40 mq. L'immobile è, inoltre, dotato di un balcone, di superficie 2,40 mq. L'alloggio presenta una cucina/soggiorno, una sala da pranzo, una camera da letto e un bagno con annesso un locale lavanderia (*All. n° 2 - Foto nn° 7 -14*).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno. La pavimentazione e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. I sanitari del servizio igienico sono in porcellana di tipo commerciale, anche la rubinetteria, predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda è di tipo commerciale. L'appartamento, che non è dotato di impianto di riscaldamento ma è dotato di un caminetto nel soggiorno/cucina, si trova in un mediocre stato manutentivo soprattutto per quanto riguarda gli impianti elettrico e idraulico.

L'immobile presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 70,60$ mq

Superficie media occupata dai muri = S_m 15,20 mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 55,40$ mq

Superficie dei balconi/terrazzi = $S_b = 2,40$ mq

La superficie omogeneizzata dell'appartamento, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie commerciale, aumentata nella misura del 30% della superficie dei balconi/terrazzi.

Superficie omogeneizzata appartamento = $S_{oa} = S_c + 0,30 S_b = 71,30$ mq.

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 68 mq (totale escluse aree scoperte 67 mq) e Rendita € 262,10, intestato, ad oggi, alla sig.ra Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, proprietà 1/1 (*All. n° 6*).

Agli atti dei Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza è presente la Planimetria Catastale dell'Immobile ma si fa precisa che, tale planimetria non corrisponde, per la presenza di un piccolo corpo aggiunto adibito a locale lavanderia, alla situazione attuale dell'immobile (*All. n° 7*).

Immobile 2 - Appartamento piano secondo

L'immobile identificato con il numero 2 è costituito da un appartamento posto al piano secondo, composto da tre vani più servizio, con una superficie lorda di 66,50 mq ed una calpestabile di 52,70 mq. L'immobile è, inoltre, dotato di due balconi, di superficie complessiva 4,90 mq. L'appartamento è mansardato con una altezza netta variabile tra 2,20 e 2,95 metri. L'alloggio presenta una cucina/soggiorno, due camere da letto e un bagno (*All. n° 2 - Foto nn° 15 -22*).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno. La pavimentazione e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. I sanitari del servizio igienico sono in porcellana di tipo commerciale, anche la rubinetteria, predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda è di tipo commerciale.

L'appartamento, che non è dotato di impianto di riscaldamento, si trova in un mediocre stato manutentivo soprattutto per quanto riguarda gli impianti elettrico e idraulico.

L'immobile presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 66,50$ mq

Superficie media occupata dai muri = S_m 13,80 mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 52,70$ mq

Superficie dei balconi/terrazzi = $S_b = 4,90$ mq

La superficie omogeneizzata dell'appartamento, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie commerciale, aumentata nella misura del 30% della superficie dei balconi/terrazzi.

Superficie omogeneizzata appartamento = $S_{oa} = S_c + 0,30 S_b = 68,00$ mq.

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 67 mq (totale escluse aree scoperte 64 mq) e Rendita € 262,10, intestato, ad oggi, alla sig.ra Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, proprietà 1/1 (*All. n° 6*).

Agli atti dei Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza è presente la Planimetria Catastale dell'Immobile (*All. n° 7*).

Immobile 3 - Magazzino/locale di deposito:

L'immobile identificato con il numero 3 è costituito da un magazzino/locale di deposito posto al piano terra, accessibile dalla corte comune attraverso una porta in ferro (*All. n° 2 - Foto nn° 23 e 24*).

Il magazzino/locale di deposito presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 17,70$ mq

Superficie media occupata dai muri = S_m 4,00 mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 13,70$ mq

La superficie rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato del magazzino/locale di deposito è pari alla superficie commerciale.

$S_c = 17,70$ mq.

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 6, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 5 m², Superficie Catastale totale 6 mq e Rendita € 30,99, intestato, ad oggi, alla sig.ra Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, proprietà 1/1 (*All. n° 6*).

Agli atti dei Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza è presente la Planimetria Catastale dell'Immobile ma si rileva che, tale planimetria non corrisponde, per la dimensione in lunghezza del locale, alla situazione attuale dell'immobile (*All. n° 7*).

Immobile 4 - Terreno:

L'immobile, identificato con il numero 4, è costituito da un terreno avente una superficie di 610 mq. (*All. n° 2 - Foto nn° 25 -28*).

$S_c = 610,00$ mq.

Il terreno è recintato con rete metallica, si presenta con una morfologia subpianeggiante, incolto e con la presenza di alcune piante di ulivo e alberi da frutto.

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 206, Reddito domenicale € 2,21, agrario € 0,63, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, intestato, ad oggi, alla

sig.ra Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, proprietà 1/1 (*All. n° 6*).

Il terreno, da quanto risulta dell'Attestazione rilasciata in data 19/09/2023, prot. n° 31542, dal Responsabile dell'Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare Ing. Andrea Avena (*All. n° 4*), ricade “*ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del relativo Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare con Deliberazione n. 02 del 21/03/2012, Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore con sentenza emessa dal Consiglio di Stato n. 03189/2019 Reg. Prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019*” in “*Ambito urbano da riqualificare la cui destinazione d'uso riflette “ARU 2.1” – Subambito a prevalente uso turistico denso*”.

3.3 RISPOSTA AL QUESITO C

“Stato di possesso”;

Gli appartamenti oggetto di pignoramento, come accertato in occasione del sopralluogo del 28 dicembre 2022, risultano essere occupati: dalla sig.ra Rosina Depresbiteris per quanto riguarda l'Immobile 1 posto al piano primo e identificato con la particella 204, sub. 8 e dalle sig.re Russo Anna e Ilaria Maceri, rispettivamente figlia e nipote della sig.ra Rosina Depresbiteris, per quanto riguarda l'Immobile 2 posto al secondo piano identificato con la particella 204, sub. 9.

Il magazzino/locale di deposito e il terreno risultano sempre essere nella disponibilità della sig.ra Rosina Depresbiteris.

Il CTU ha provveduto, con nota del 13.01.2023, ad inoltrare, a mezzo posta elettronica certificata, in data 15.01.2023, all’Agenzia delle Entrate di Cosenza la “*Richiesta di verifica esistenza contratti di locazione – Procedura Esecutiva iscritta al n° 44/2022*”. Con nota della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola, pervenuta a mezzo pec in data 20.01.2023, a firma del Direttore – U.T. Paola - Carlo Rizzuto, si comunicava che “*dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell’Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione afferenti i soggetti (in qualità di di dante causa) e gli immobili ivi indicati registrati presso lo scrivente Ufficio.*” (All. n° 8).

Relativamente alla determinazione del valore locativo degli immobili, da informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative a quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per tipologia, caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., il valore di locazione degli appartamenti variano tra 2,40 e 3,10 €/mq x mese, calcolato sulla superficie lorda, mentre il valore di locazione del magazzino/locale di deposito varia tra 1,80 e 2,20 €/mq x mese calcolato sempre sulla superficie lorda.

Si fa presente che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 2° semestre del 2022, ultime disponibili, nelle quotazioni per la zona Extraurbana/Rurale del comune di Praia a Mare nella quale si può ritenere che ricade Località Foresta, per abitazioni di tipo economico e per i box/magazzino non risultano essere riportate.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei valori oggi correnti in zona, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione degli immobili, della

tipologia, delle rifiniture e di quanto altro sopra affermato, si stima il più probabile valore locativo degli immobili secondo quanto di seguito riportato:

Immobilabile 1 - Appartamento piano primo: € 2,60 €/mq di superficie lorda;

Immobilabile 2 - Appartamento piano secondo: € 2,60 €/mq di superficie lorda;

Immobilabile 3 - Magazzino/locale di deposito: € 2,00 €/mq di superficie lorda.

Conseguentemente il più probabile valore locativo attuale degli immobili è pari a:

Immobilabile 1 - Appartamento piano primo:

$$\text{€/mq } 2,60 \times \text{mq } 71,30 = \text{€ } 185,38$$

In cifra tonda € 190,00 **(diconsi euro centonovanta/00)**

Immobilabile 2 - Appartamento piano secondo:

$$\text{€/mq } 2,60 \times \text{mq } 68,00 = \text{€ } 176,80$$

In cifra tonda € 180,00 **(diconsi euro centoottanta/00)**

Immobilabile 3 - Magazzino/locale di deposito:

$$\text{€/mq } 2,00 \times \text{mq } 17,70 = \text{€ } 35,40$$

In cifra tonda € 40,00 **(diconsi euro quaranta/00)**

Relativamente alla determinazione del valore locativo del terreno (Immobilabile 4), si fa presente che, non avendo rilevato quotazioni immobiliari di riferimento a causa della inesistenza di locazioni per terreni simili, si è ritenuto di non procedere alla sua determinazione, considerata anche l'esiguità del suo eventuale valore.

3.4 RISPOSTA AL QUESITO D

“Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”;

A riguardo dei vincoli, da quanto risulta dell'Attestazione rilasciata in data 03/05/2023 dal Responsabile dell'Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare Ing. Andrea Avena (*All. n° 4*), l'area su cui sorgono gli immobili nn° 1, 2 e 3, ricade all'interno delle perimetrazioni delle aree del territorio comunale interessate dal R.D. n. 3267/23 (Vincolo di terreni per scopi idrogeologici) e in zona sismica. L'area in oggetto inoltre ricade *“ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del relativo Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare con Deliberazione n. 02 del 21/03/2012 Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore con sentenza emessa dal Consiglio di Stato n.03189/2019 Reg. Prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019”* in *“Ambito urbano da riqualificare la cui destinazione d'uso riflette “ARU 2.1” – Subambito a prevalente uso turistico denso” nel Vigente Piano Regolatore Generale in Z.T.O. “RBI Completamento Densa” ad essa si applica la fattispecie di cui all'art. 65, comma 2 lett.a), della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, e pertanto, la predetta destinazione urbanistica conserva validità; nel Piano Strutturale Comunale adottato come “A/U 1.0 AMBITO URBANO DA ADDENSARE sub ambito a prevalente uso residenziale – semidenso”*. Risulta inoltre dalla sopradetta Attestazione che *“l'area in oggetto, in base alle disposizioni contenute nel Q.T.R.P. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, ricade all'interno della delimitazione del centro abitato, pertanto in area urbana antropizzata;”*

Da quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito e di conseguenza oneri di natura conominiale.

3.5 RISPOSTA AL QUESITO E

“Regolarità edilizia ed urbanistica”

Da quanto risulta dell’Attestazione rilasciata in data 03/05/2023 dal Responsabile dell’Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare Ing. Andrea Avena (*All. n° 4*) *“dalle verifiche effettuate agli atti d’ufficio, in relazione alle unità immobiliari e ai nominativi specificatamente indicati nella richiesta, non si riscontrano titoli e/o documenti.”* Dalle ricerche effettuate non è stato possibile accertare se gli immobili sono stati realizzati prima del 1 settembre 1967, periodo antecedente al quale non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato.

Riguardo al terreno individuato catastalmente al foglio 59, particella 206, si ribadisce che, da quanto risulta dell’Attestazione rilasciata in data 19/09/2023, prot. n° 31542, dal Responsabile dell’Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare Ing. Andrea Avena (*All. n° 4*), ricade *“ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del relativo Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare con Deliberazione n. 02 del 21/03/2012, Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore con sentenza emessa dal Consiglio di Stato n. 03189/2019 Reg. Prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019”* in *“Ambito urbano da riqualificare la cui destinazione d’uso riflette “ARU 2.1” – Subambito a prevalente uso turistico denso”*.

Da quanto risulta dal Regolamento Edilizio-Urbanistico – Norme Attuative, nei lotti ineditati l'intervento edilizio potrà essere attuato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,20 mq/mq;
- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF;
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml;
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml;
- Numero dei piani (NP) 2;
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml (distanze dal confine di proprietà e confine di zona di interesse pubblico).

3.6 RISPOSTA AL QUESITO F

“Formazione dei lotti”

Trattandosi di quattro immobili distinti, si predispose la vendita in quattro lotti separati.

Di seguito viene riportata l'identificazione dei singoli beni.

Lotto n° 1 (Appartamento piano primo)

Appartamento posto al piano primo in un fabbricato, a tre piani, per civili abitazioni, situato in Viale Europa n° 29 - Località Foresta del Comune di Praia a Mare (CS).

L'immobile è composto da tre vani più servizio, con una superficie lorda di 70,60 mq ed una calpestabile di 55,40 mq. L'immobile è, inoltre, dotato di un balcone, di superficie complessiva 2,40 mq.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 8.

Lotto n° 2 (Appartamento piano secondo)

Appartamento mansardato posto al piano secondo in un fabbricato, a tre piani, per civili abitazioni, situato in Viale Europa n° 29 - Località Foresta del Comune di Praia a Mare (CS). L'immobile è composto da tre vani più servizio, con una superficie lorda di 66,50 mq ed una calpestabile di 52,70 mq. L'immobile è, inoltre, dotato di due balconi, di superficie complessiva 4,90 mq. L'appartamento è mansardato con una altezza netta variabile tra 2,20 e 2,95 metri.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 9.

Lotto n° 3 (Magazzino/locale di deposito)

Magazzino/locale di deposito posto al piano terra e situato in Località Foresta – Viale Europa 29 del Comune di Praia a Mare (CS).

L'immobile presenta una superficie lorda di 17,70 mq ed una calpestabile di 13,70 mq.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 204, sub. 6.

Lotto n° 4 (Terreno)

Terreno avente una superficie di 610 mq situato in Località Foresta del Comune di Praia a Mare (CS). Il terreno è recintato con rete metallica e presenta con una morfologia subpianeggiante, incolto e con la presenza di alcune piante di ulivo e alberi

da frutto. Il terreno ricade, secondo il vigente Piano Strutturale Comunale in *“Ambito urbano da riqualificare la cui destinazione d’uso riflette “ARU 2.1” – Subambito a prevelente uso turistico denso”*.

L’immobile è censito al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza, Comune di Praia a Mare, al foglio 59, particella 206.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO G

“Valore del bene e costi”

Relativamente alla determinazione del più probabile corrente valore di mercato si fa presente che, da indagini effettuate presso operatori immobiliari si è accertato che, il mercato immobiliare ha accusato una flessione negli ultimi tempi nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima. Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d’uso, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano per le unità abitative tra 380,00 e le 500,00 €/mq e per i magazzini/locali di deposito tra 180,00 e 250,00 €/mq.

A conferma della congruità del valore così ottenuto per unità abitative, si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 2° semestre del 2022, ultime disponibili, nelle quotazioni per la zona Extraurbana/Rurale del comune di Praia a Mare nella quale si può ritenere che ricade Località Foresta, per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di mercato che varia tra le 355,00 e le 445,00 €/mq.

Relativamente al terreno, tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili

assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche e destinazione urbanistica, i prezzi di mercato variano tra 25,00 e le 40,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, della corte esterna comune, dello stato di finitura e conservativo degli immobili e di quanto altro sopra affermato, si stimano i seguenti più probabili valori per le unità abitative e per il magazzino/locale di deposito:

Immobilabile 1 - Appartamento piano primo: € 420,00 €/mq di superficie lorda;

Immobilabile 2 - Appartamento piano secondo: € 420,00 €/mq di superficie lorda;

Immobilabile 3 - Magazzino/locale di deposito: € 210 €/mq di superficie lorda.

Per il terreno si stima il più probabile valore di mercato in:

Immobilabile 4 - Terreno: € 30,00 €/mq di superficie.

Conseguentemente il più probabile valore degli immobili sono i seguenti:

Immobilabile 1 - Appartamento piano primo (Lotto n° 1)

€/mq 420,00 x mq 71,30 = € 29.946,00

(dicansi euro ventinove milanovecento quarantasei/00)

Al valore base stimato va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

10% di € 29.946,00 = € 2.995,00

il valore finale del bene al netto delle suddetta decurtazione per l'Immobilabile 1

ammonta a

€ 29.946,00 - € 2.995,00 = € 26.951,00

(dicansi euro ventisei milanovecento cinquantuno/00)

Immobile 2 - Appartamento piano secondo (Lotto n° 2)

$$\text{€/mq } 420,00 \times \text{mq } 68,00 = \text{€ } 28.560,00$$

(diconsi euro ventottomilacinquecento sessanta/00)

Al valore base stimato va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

$$10\% \text{ di € } 28.560,00 = \text{€ } 2.856,00$$

il valore finale del bene al netto delle suddetta decurtazione per l'Immobile 2

ammonta a

$$\text{€ } 28.560,00 - \text{€ } 2.856,00 = \text{€ } 25.704,00$$

(diconsi euro venticinquemilasettecentoquattro/00)

Immobile 3 - Magazzino/locale di deposito (Lotto n° 3):

$$\text{€/mq } 210,00 \times \text{mq } 17,70 = \text{€ } 3.717,00$$

(diconsi euro tremilasettecentodiciassette/00)

Al valore base stimato va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

$$10\% \text{ di € } 3.717,00 = \text{€ } 371,70$$

il valore finale del bene al netto delle suddetta decurtazione per l'Immobile 3

ammonta a

$$\text{€ } 3.717,00 - \text{€ } 371,70 = \text{€ } 3.345,30$$

(diconsi euro tremilatrecentoquarantacinque/30)

Immobile 4 - Terreno (Lotto n° 4):

$$\text{€/mq } 30,00 \times \text{mq } 610 = \text{€ } 18.300,00$$

(diconsi euro diciottomilatrecento/00)

Avendo completato il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

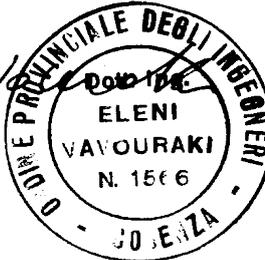
- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Pianta degli immobili;
- Richiesta documentazione e Attestazioni del Responsabile dell'Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare (CS);
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure Catastali;
- Planimetrie Catastali e Elaborato planimetrico;
- Richiesta verifica esistenza contratti locazione e Attestazione Agenzia delle Entrate.

Paola, li 27.09.2023

Il Consulente Tecnico

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki



Stamp: O. D. P. PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI - POTENZA - ELENI VAVOURAKI N. 1566

Elenco Allegati:

All. 1 Verbale di sopralluogo;

All. 2 Documentazione fotografica;

All. 3 Piante degli immobili;

All. 4 Richiesta documentazione e Attestazioni del Responsabile dell'Area Tecnica e Gestione del Territorio del Comune di Praia a Mare;

All. 5 Estratto di Mappa Catastale;

All. 6 Visure Catastali;

All. 7 Planimetrie Catastali e Elaborato planimetrico;

All. 8 Richiesta verifica esistenza contratti locazione e Attestazione Agenzia delle Entrate.

All. 1

Verbale di Sopralluogo

I° VERBALE DI SOPRALUOGO

Il giorno ventotto del mese di dicembre dell'anno duemila ventidue alle ore 9:30, così come comunicato con lettera raccomandata del 14/12/2022, la sottoscritta Ing. Eleni VAVOURAKI si è recata in località Foreste - Viale Europa 29 del Comune di Praia a Mare (CS) per eseguire sopralluogo nell'ambito delle CTU relative alla PE 44/2022.

Sono presenti il collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo ROSA e la debitrice esecutrice sig.ra Depresthiteris Rofine. Il C.T.U. ha proceduto insieme al collaboratore tecnico e alla presenza della sig.ra Depresthiteris ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico degli immobili pignori ed è nello specifico:

- Immobile individuato al FG. 59 part. 204 sub. 8 piano 1, attualmente occupato dalla sig.ra Depresthiteris.
- Immobile individuato al FG. 59

part. 204 sub 9, piano 2, attualmente
occupato dalle sig. re Russo Anna
e Ilana Maceri, rispettivamente
figlia e nipote delle sig. re
Depresbiteris;

- Tenere i moduli al Fh. 59

part. 204 sub 6 - piano terra,
locali ceduti a deposito

- Tenere i moduli al Fh. 59

part. 206

Le operazioni peritali vengono
ultimate alle ore 11:45.

Detto, con firma e sottoscritta
Ljau polo Rok

Depresbiteris Massimo

il C.T.U. Eli Vannucci

All. 2

Documentazione fotografica

Foto n. 1 – Fabbricato di Viale Europa n° 29.



Foto n. 2 – Fabbricato di Viale Europa n° 29 – Prospetto Sud/Est.



Foto n. 3 – Fabbricato di Viale Europa n° 29 – Prospetti Sud/Est e Ovest.



Foto n. 4 – Fabbricato di Viale Europa n° 29 – Accesso.



Foto n. 5 – Fabbricato di Viale Europa n° 29 – Prospetto Sud/Est e Magazzino/deposito.



Foto n. 6 – Fabbricato di Viale Europa n° 29 – Magazzino/Locale di deposito.



Foto n. 7 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – particella 204 sub 8.



Foto n. 8 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – Cucina - Soggiorno.



Foto n. 9 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – Sala da Pranzo.



Foto n. 10 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – Sala da Pranzo.



Foto n. 11 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – Camera da Letto.

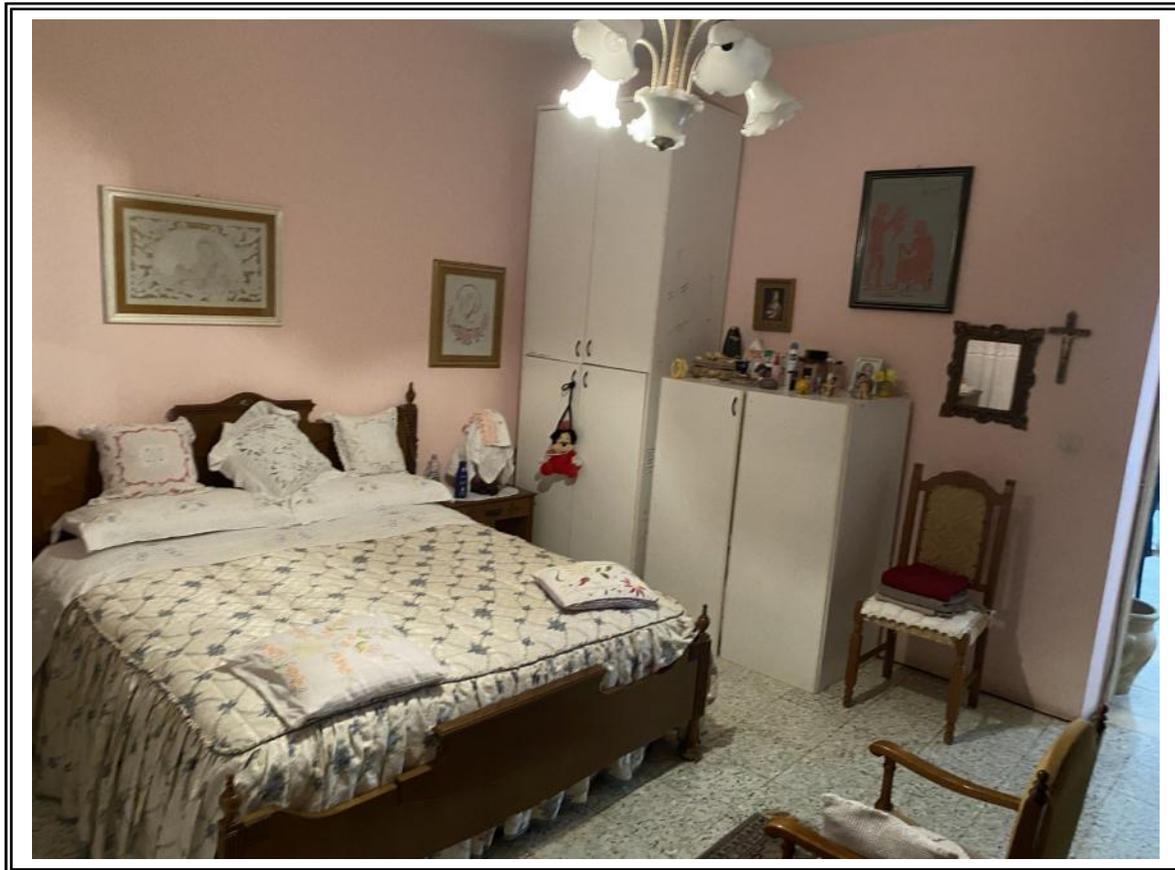


Foto n. 12 – Immobile 1 - Appartamento Piano Primo – Camera da Letto.





Foto n. 13 – Immobile 1 -
Appartamento Piano Primo -
Bagno.



Foto n. 14 – Immobile 1 -
Appartamento Piano Primo
– Locale lavanderia.

Foto n. 15 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Cucina /Soggiorno.

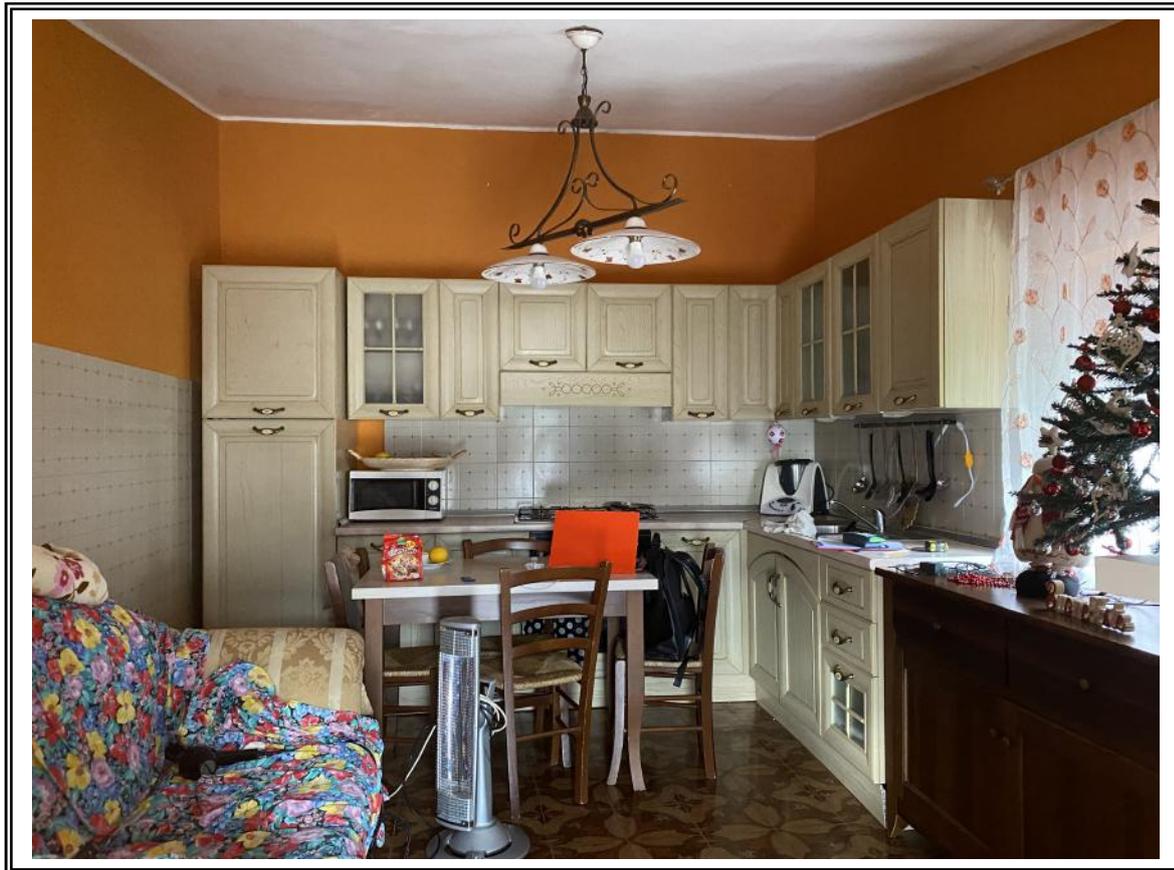


Foto n. 16 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Cucina /Soggiorno.



Foto n. 17 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Letto 1.



Foto n. 18 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Letto 1.



Foto n. 19 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Letto 2.

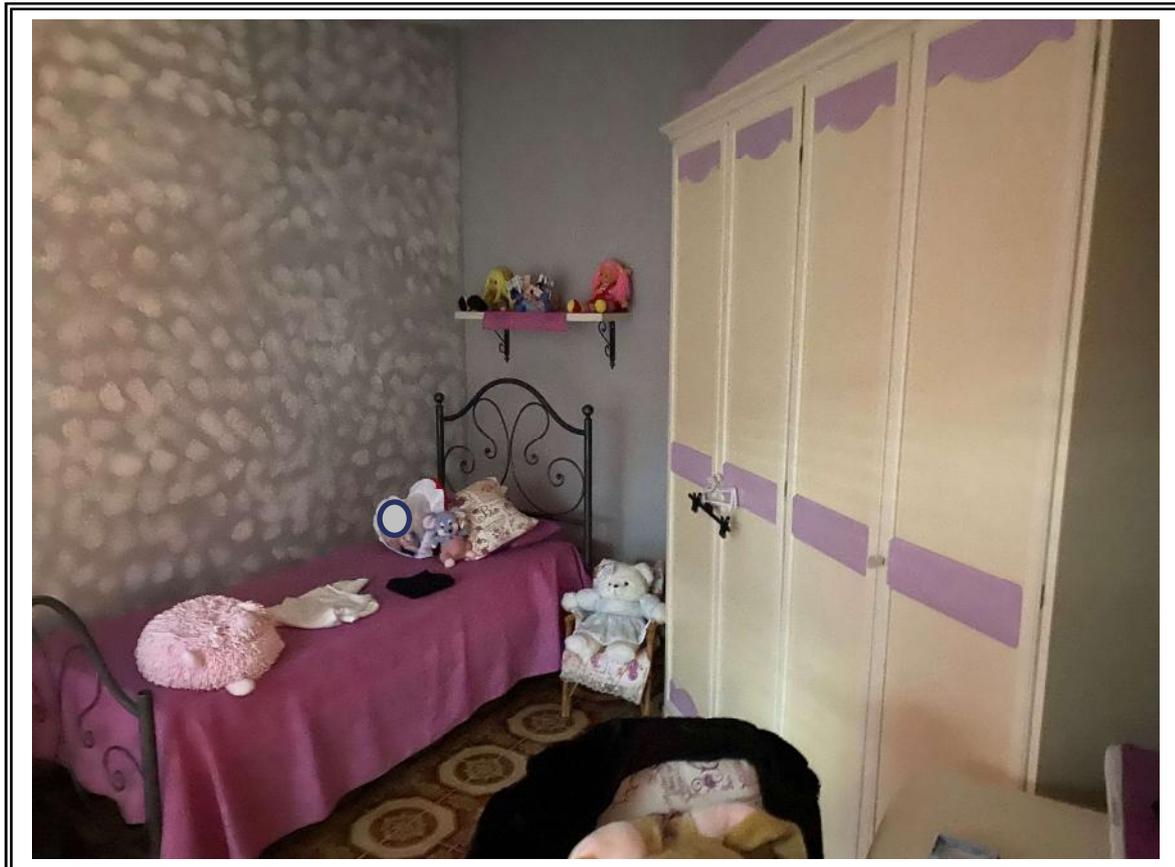


Foto n. 20 – Immobile 2 - Appartamento Piano Secondo – Letto 2.



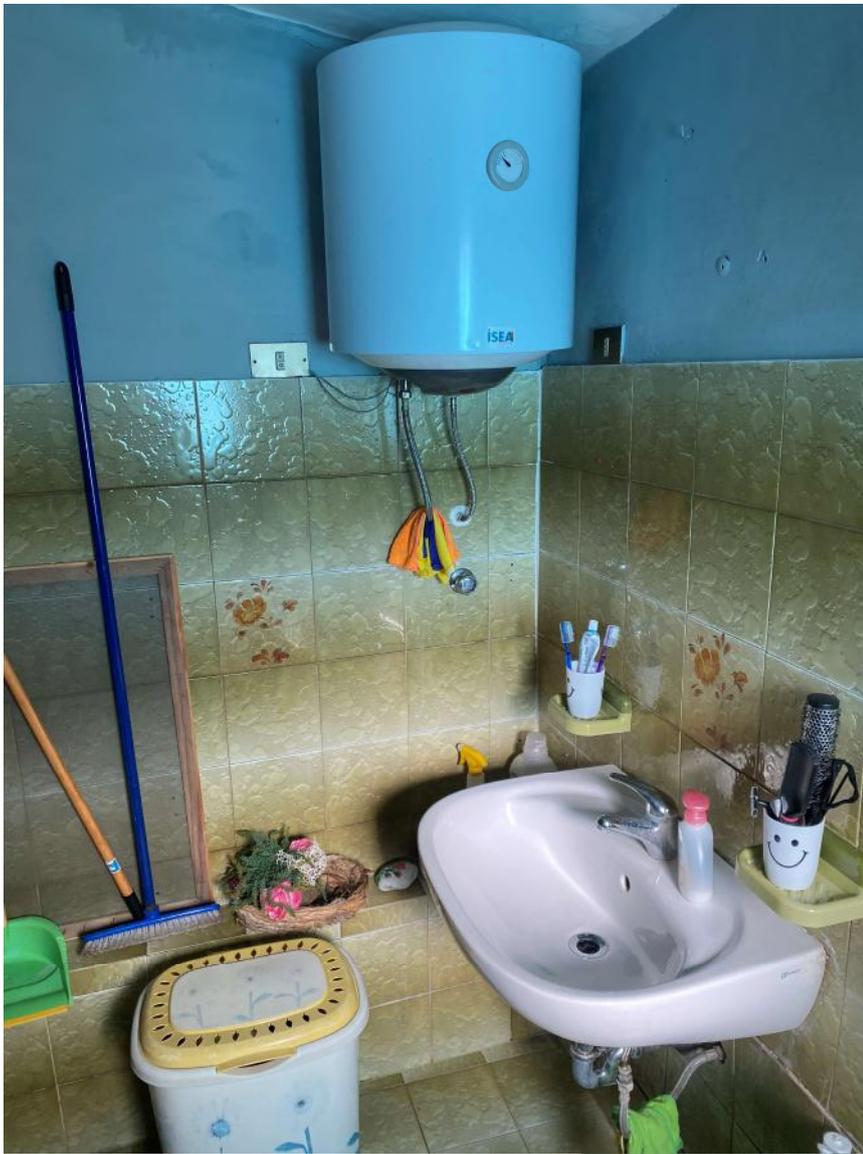


Foto n. 21 – Immobile 2 -
Appartamento Piano Secondo -
Bagno.

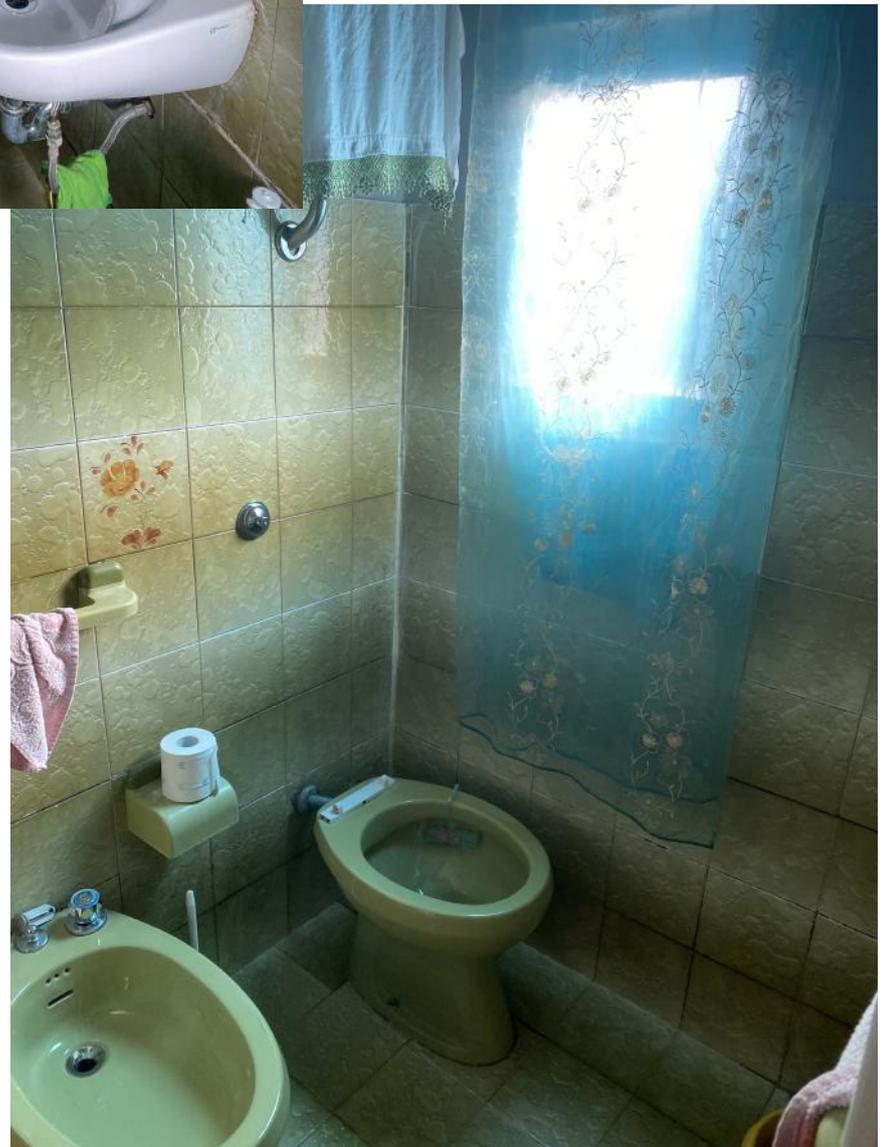


Foto n. 22 – Immobile 2 -
Appartamento Piano Secondo –
Bagno.

Foto n. 23 – Immobile 3 – Magazzino/Locale di deposito – particella 204 sub 6.



Foto n. 24 – Immobile 3 – Magazzino/Locale di deposito – particella 204 sub 6.



Foto n. 25 – Immobile 4 – Terreno - particella 206.



Foto n. 26 – Immobile 4 – Terreno - particella 206.



Foto n. 27 – Immobile 4 – Terreno - particella 206.



Foto n. 28 – Immobile 4 – Terreno - particella 206.

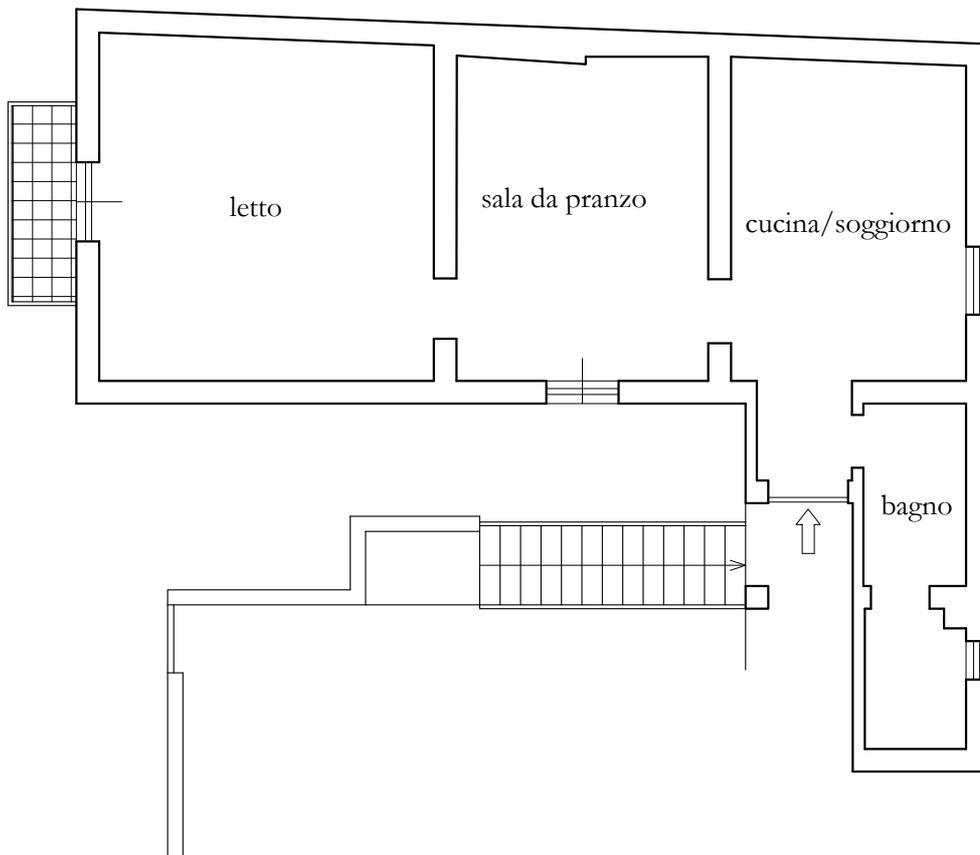


All. 3

Piante degli immobili

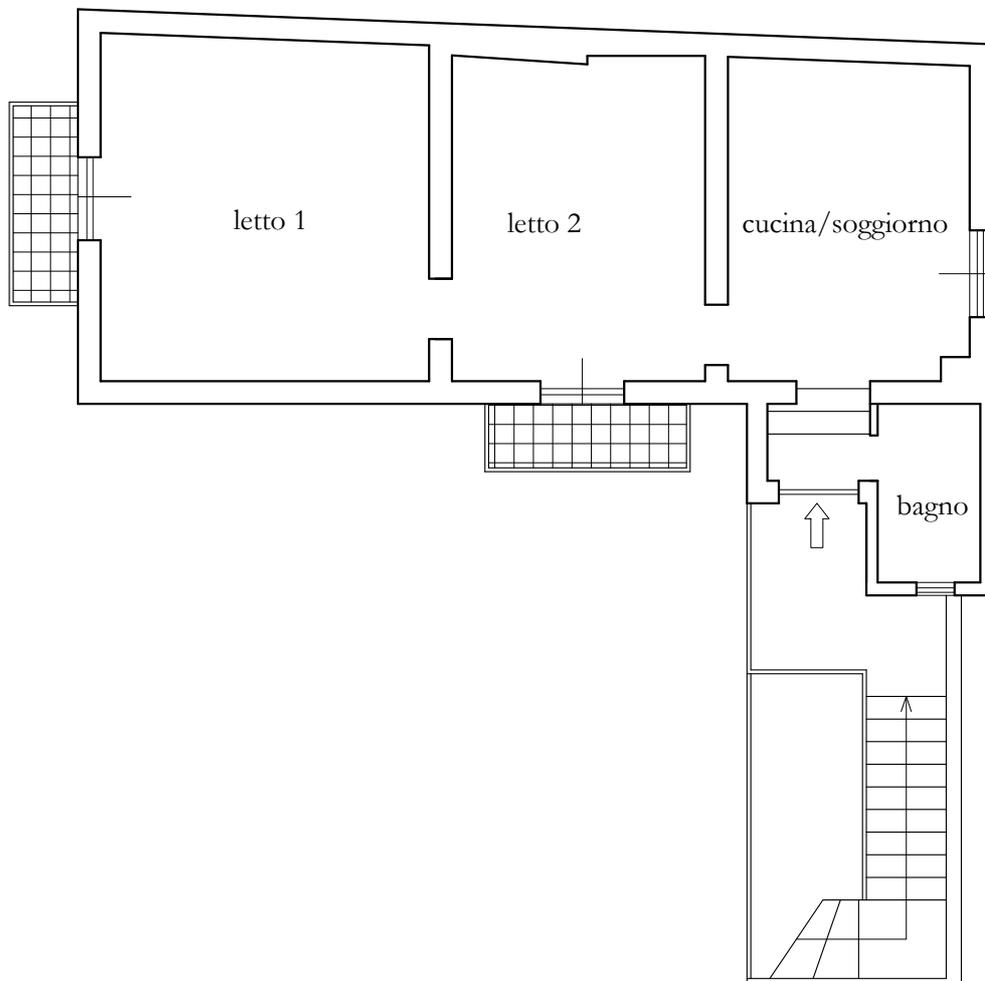
Pianta appartamento
Piano Primo (Immobile 1)
particella 204, sub. 8

Scala 1:100



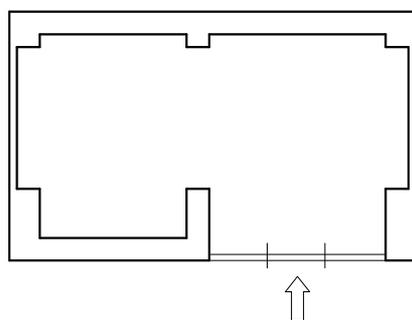
Pianta appartamento
Piano Secondo (Immobile 2)
particella 204, sub. 9

Scala 1:100



Pianta Magazzino Locale di deposito
Piano Terra (Immobile 3)
particella 204, sub. 6

Scala 1:100



All. 4

Richiesta documentazione e Attestazioni del
Responsabile dell'Area Tecnica e Gestione del
Territorio del Comune di Praia a Mare

ELENI VAVOURAKI

INGEGNERE

Via G. D'Alessio n° 4 – 87027 PAOLA (Cs) – Tel. 335.6580615

E-mail: eleni.vavouraki@libero.it - pec: eleni.vavouraki@ingpec.eu

**All'Ufficio Tecnico del Comune
di Praia a Mare (CS) - Area Urbanistica
Piazza Municipio 1
87028 - Praia a Mare (CS)
PEC: protocollo.praia@asmepec.it
urbanistica.praiamare@asmepec.it**

Oggetto: Richiesta di documentazione.

La sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino del 18.11.2022, nella Procedura Esecutiva iscritta al n° 44/2022 vertente tra MAIOR SPV S.R.L. (creditore) e Depresbiteris Rosina (debitore), al fine di poter espletare il proprio mandato, Chiede a Codesto Ufficio, per gli immobili siti in Praia a Mare (CS), Contrada Foresta snc, censiti:

- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 6, cat. C/2, piano T, mq 5;
- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 8, cat. A/3, piano 1 classe 2, vani 3,5;
- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 9, cat. A/3, piano 2, classe 2, vani 3,5;
- nel catasto Terreni del predetto Comune al foglio 59, particella 206, are 6,10.

Intestati a Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, Proprietaria per 1/1, la seguente documentazione:

1. Copia del progetto, e delle eventuali varianti, che ha ottenuto la Concessione Edilizia;
2. Copia della Concessione Edilizia del progetto originario e delle eventuali varianti;
3. Copia degli eventuali Certificati di abitabilità-agibilità;
4. Copia degli eventuali condoni edilizi ai sensi della legge 47/85;
5. L'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici ecc. per gli immobili sopraindicati;
6. L'utilizzazione prevista dal vigente strumento urbanistico dell'area in cui si trova l'immobile e per il terreno sopraindicato.

Distinti saluti.

Paola Ii, 23.12.2022

Allega:

- Provvedimento di nomina a C.T.U da parte del Giudice;

Il C.T.U.

Ing. Eleni Vavouraki

Rif. Ing. Eleni Vavouraki

Tel. 335.6580615



COMUNE DI PRAIA A MARE

Provincia di Cosenza

Area Tecnica urbanistica e Gestione del Territorio – S.U.E.

@Mail: areaurbanistica@comune.praiaamare.cs.it - @Pec: urbanistica.praiamare@asmepec.it @PecSUE: sue.praiaamare@asmepec.it
Telefono: 0985.73814 – FAX 0985.72555

www.comune.praiaamare.gov.it

Protocollo riportata a margine

Praia a Mare 03/05/2023

IL RESPONSABILE

Vista l'istanza pervenuta a questo Ente ed assunta al Protocollo n. 44323 del 28/12/2023 a firma dell'Ing. Eleni Vavouraki in, in qualità di C.T.U. nominato nella Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2022 presso il Tribunale Ordinario di Paola, con la quale è stato richiesto l'accesso, oltre l'estrazione di copie, degli atti amministrativi riguardanti l'immobile urbano identificato in catasto al foglio 59 p.la 204, sub 6, 8 e 9;

Dato Atto delle risultanti conseguenti l'avvenuto accesso dello scorso 24/01/2023;

Visti gli atti d'Ufficio;

Con la presente, si rappresenta che dalle verifiche effettuate agli atti d'ufficio, in relazione alle unità immobiliari e ai nominativi specificatamente indicati nella richiesta, non si riscontrano titoli e/o documenti.

Inoltre per come richiesto si

ATTESTA

- **Che** ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del relativo Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare con Deliberazione n. 02 del 21/03/2012, Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore con sentenza emessa dal Consiglio di Stato n.03189/2019 Reg. Prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019, l'area su cui ricade l'immobile è così normata:
La p.la n. 204 del foglio di mappa 59 ricade in *Ambito urbano da riqualificare* la cui destinazione d'uso riflette "ARU 2.1" - *Subambito a prevalente uso turistico denso*.
- **Che** la medesima area, ricade all'interno delle perimetrazioni delle aree del territorio comunale interessate:
 - dal R.D. n. 3267/23 (*Vincolo di Terreni per scopi idrogeologici*).
 - in zona sismica;
- **Che** l'area in oggetto, in base alle disposizioni contenute nel Q.T.R.P. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, ricade all'interno della delimitazione del centro abitato, pertanto in area urbana antropizzata;
- **Che** agli atti di quest'Ufficio, in riferimento agli identificativi indicati, non risultano presentate e/o rilasciate certificati di agibilità e/o abitabilità.

Tanto per quanto richiesto.

IL RESPONSABILE DELL' A.T.U

Ing. Andrea Arena





COMUNE DI PRAIA A MARE

Provincia di Cosenza

Area Tecnica urbanistica e Gestione del Territorio – S.U.E.

@Mail: areaurbanistica@comune.praiaamare.cs.it - @Pec: urbanistica.praiamare@asmepec.it @PecSUE: sue.praiaamare@asmepec.it
Telefono: 0985.73814 – FAX 0985.72555

Protocollo riportata a margine

www.comune.praiaamare.gov.it

Praia a Mare 19/09/2023

IL RESPONSABILE

Vista l'istanza pervenuta a questo Ente ed assunta al Protocollo n. 44323 del 28/12/2023 a firma dell'Ing. Eleni Vavouraki in, in qualità di C.T.U. nominato nella Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2022 presso il Tribunale Ordinario di Paola, con la quale è stato richiesto l'accesso, oltre l'estrazione di copie, degli atti amministrativi riguardanti l'immobile urbano identificato in catasto al foglio 59 p.la 204, sub 6, 8 e 9 e della Part.la n. 206;

Vista la successiva nota trasmessa mediante @Pec ed acquisita al Protocollo Generale del Comune di Praia a Mare al Prot. n. 31464 del 19/09/2023;

Richiamata la precedente attestazione Prot. n. 13509 del 03/05/2023;

Visti gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

- **Che** ai sensi del Piano Strutturale Comunale e del relativo Regolamento Edilizio Urbano approvato dal Consiglio Comunale di Praia a Mare con Deliberazione n. 02 del 21/03/2012, Decreto Dirigenziale della Provincia di Cosenza Settore Programmazione e Gestione del Territorio Urbanistica N. 1 bis del 27/04/2012, per come ripristinato in vigore con sentenza emessa dal Consiglio di Stato n.03189/2019 Reg. Prov. Coll. Pubblicata il 17/05/2019, l'area su cui ricade l'immobile è così normata:
 - ✓ Le p.lle n. 204 e n. 206 del Foglio di mappa n. 59 ricadono in *Ambito urbano da riqualificare* la cui destinazione d'uso riflette "ARU 2.1" - *Subambito a prevalente uso turistico denso*".
- **Che** le particelle sopra riportate, ricadono all'interno delle perimetrazioni delle aree del territorio comunale interessate:
 - dal R.D. n. 3267/23 (*Vincolo di Terreni per scopi idrogeologici*).
 - in Zona sismica;
- **Che** l'area in oggetto, in base alle disposizioni contenute nel Q.T.R.P. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, ricade all'interno della delimitazione del centro abitato, pertanto in area urbana antropizzata;

Tanto per quanto richiesto.

IL RESPONSABILE DELL' A.T.U



Ing. Andrea Averna

All. 5

Estratto di Mappa Catastale

N=82100

E=-53800

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI

Vis. ord. (1.00 euro)



K o qdiki i potek

1 Particella: 204

All. 6
Visure Catastali

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023

Dati identificativi: Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 6

Partita: 1064

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204

Classamento:

Rendita: Euro 30,99

Rendita: Lire 60.000

Categoria C/2^a, Classe U, Consistenza 5 m²

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 6

Indirizzo: CONTRADA FORESTA Piano T

Dati di superficie: Totale: 6 m²

> **Intestati catastali**

➤ **1. DEPRESBITERIS Rosina (CF DPRRSN47H47G975R)**

nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947

Diritto di: Proprietà per 1/1

> **Dati identificativi**

📁 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 6

> **Indirizzo**

☒ dal 13/11/1985 antecedente l'impianto
meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**

Foglio **59** Particella **204** Subalterno **6**

CONTRADA FORESTA Piano T

Partita: **1064**

> **Dati di classamento**

☒ dal 13/11/1985 al 13/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**

Foglio **59** Particella **204** Subalterno **6**

Partita: **1064**

☒ dal 13/11/1985 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/11/1985 in atti dal 05/10/1999 CLS.
D'UFFICIO (n. 5567/1985) Notifica in corso con
protocollo n. 19920 del 26/10/1999

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**

Foglio **59** Particella **204** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 18**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **5 m²**

Partita: **1064**

☒ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**

Foglio **59** Particella **204** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 30,99**

Rendita: **Lire 60.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **5 m²**

Partita: **1064**

> **Dati di superficie**

☒ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/11/1985, prot. n. 000005567

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**

Foglio **59** Particella **204** Subalterno **6**

Totale: **6 m²**

Totale escluse aree scoperte : **6 m²**

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PRAIA A MARE (G975)(CS) Foglio 59 Particella 204 Sub. 6

- **1. DE PRESBITERIS Pasquale**
(CF DPRPQL15A20G975O)
nato a PRAIA A MARE (CS) il 20/01/1915
☐ dall'impianto al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- **1. DEPRESBITERIS Rosina**
(CF DPRRSN47H50G975C)^{b)}
nata a PRAIA A MARE (CS) il 10/06/1947
☐ dal 01/10/1990 al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- **1. DEPRESBITERIS Rosina**
(CF DPRRSN47H47G975R)
nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947
☐ dal 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. Atto del 01/10/1990 Pubblico ufficiale LOMONACO Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n. 22277 - UR Sede BELVEDERE MARITTIMO (CS) Registrazione n. 1373 registrato in data 17/10/1990 - DONAZIONE Voltura n. 2406.1/1990 - Pratica n. 259889 in atti dal 20/08/2002
3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/10/1990 - ERRATI DATI ANAGRAFICI Voltura n. 13724.1/2012 - Pratica n. CS0169208 in atti dal 29/06/2012

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1909 del 24/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023

Dati identificativi: Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 8

Partita: 1064

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204

Classamento:

Rendita: Euro 262,10

Rendita: Lire 507.500

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 8

Indirizzo: CONTRADA FORESTA Piano 1

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 67 m²

> **Intestati catastali**

> 1. **DEPRESBITERIS Rosina (CF DPRRSN47H47G975R)**

nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 8

> **Indirizzo**

📅 dal 13/11/1985 antecedente l'impianto
meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**
Foglio **59** Particella **204** Subalterno **8**
CONTRADA FORESTA Piano 1
Partita: **1064**

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/11/1985 al 13/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**
Foglio **59** Particella **204** Subalterno **8**
Partita: **1064**

📅 dal 13/11/1985 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/11/1985 in atti dal 05/10/1999 CLS.
D'UFFICIO (n. 5567/1985) Notifica in corso con
protocollo n. 19920 del 26/10/1999

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**
Foglio **59** Particella **204** Subalterno **8**
Rendita: **Lire 570**
Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **1064**

📅 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**
Foglio **59** Particella **204** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 262,10**
Rendita: **Lire 507.500**
Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **1064**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/11/1985, prot. n. 000005567

Comune di **PRAIA A MARE (G975) (CS)**
Foglio **59** Particella **204** Subalterno **8**
Totale: **68 m²**
Totale escluse aree scoperte : **67 m²**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PRAIA A MARE (G975)(CS) Foglio 59 Particella 204 Sub. 8

- | | |
|---|---|
| <p>▼ 1. DE PRESBITERIS Pasquale
(CF DPRPQL15A20G975O)
nato a PRAIA A MARE (CS) il 20/01/1915
☐ dall'impianto al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>▼ 1. DEPRESBITERIS Rosina
(CF DPRRSN47H50G975C)^{d)}
nata a PRAIA A MARE (CS) il 10/06/1947
☐ dal 01/10/1990 al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p> <p>▼ 1. DEPRESBITERIS Rosina
(CF DPRRSN47H47G975R)
nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947
☐ dal 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. Atto del 01/10/1990 Pubblico ufficiale LOMONACO Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n. 22277 - UR Sede BELVEDERE MARITTIMO (CS) Registrazione n. 1373 registrato in data 17/10/1990 - DONAZIONE Voltura n. 2406.1/1990 - Pratica n. 259889 in atti dal 20/08/2002</p> <p>3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/10/1990 - ERRATI DATI ANAGRAFICI Voltura n. 13724.1/2012 - Pratica n. CS0169208 in atti dal 29/06/2012</p> |
|---|---|

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1910 del 24/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) 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
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023

Dati identificativi: Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Partita: 1064

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204

Classamento:

Rendita: Euro 262,10

Rendita: Lire 507.500

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Indirizzo: CONTRADA FORESTA Piano 2

Dati di superficie: Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 64 m²

> **Intestati catastali**

> **1. DEPRESBITERIS Rosina (CF DPRRSN47H47G975R)**

nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

> **Indirizzo**

📅 dal 13/11/1985 antecedente l'impianto
meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

CONTRADA FORESTA Piano 2

Partita: 1064

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/11/1985 al 13/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Partita: 1064

📅 dal 13/11/1985 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Rendita: Lire 570

Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Partita: 1064

VARIAZIONE del 13/11/1985 in atti dal 05/10/1999 CLS.
D'UFFICIO (n. 5567/1985) Notifica in corso con
protocollo n. 19920 del 26/10/1999

📅 dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Rendita: Euro 262,10

Rendita: Lire 507.500

Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Partita: 1064

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 204 Subalterno 9

Totale: 67 m²

Totale escluse aree scoperte : 64 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/11/1985, prot. n. 000005567

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PRAIA A MARE (G975)(CS) Foglio 59 Particella 204 Sub. 9

- | | |
|---|---|
| <p>✓ 1. DE PRESBITERIS Pasquale
(CF DPRPQL15A20G975O)
nato a PRAIA A MARE (CS) il 20/01/1915
☐ dall'impianto al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>✓ 1. DEPRESBITERIS Rosina
(CF DPRRSN47H50G975C)^{d)}
nata a PRAIA A MARE (CS) il 10/06/1947
☐ dal 01/10/1990 al 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p> <p>✓ 1. DEPRESBITERIS Rosina
(CF DPRRSN47H47G975R)
nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947
☐ dal 01/10/1990
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. Atto del 01/10/1990 Pubblico ufficiale LOMONACO Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n. 22277 - UR Sede BELVEDERE MARITTIMO (CS) Registrazione n. 1373 registrato in data 17/10/1990 - DONAZIONE Voltura n. 2406.1/1990 - Pratica n. 259889 in atti dal 20/08/2002</p> <p>3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/10/1990 - ERRATI DATI ANAGRAFICI Voltura n. 13724.1/2012 - Pratica n. CS0169208 in atti dal 29/06/2012</p> |
|---|---|

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1911 del 24/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) 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
c) A/3: Abitazioni di tipo economico
d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2023

Dati identificativi: Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 206

Partita: 4695

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,21 Lire 4.270

agrario Euro 0,63 Lire 1.220

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 610 m²

> Intestati catastali

> 1. DEPRESBITERIS Rosina (CF DPRRSN47H47G975R)

nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 206

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 22/02/1991

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 206

Redditi: dominicale Euro 2,57 Lire 4.970

agrario Euro 0,73 Lire 1.420

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01

Superficie: 710 m²

Partita: 4695

☞ dal 22/02/1991

FRAZIONAMENTO in atti dal 22/02/1991 (n. 85)

Immobile attuale

Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 206

Redditi: dominicale Euro 2,21 Lire 4.270

agrario Euro 0,63 Lire 1.220

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01
Superficie: 610 m²

Partita: 4695

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PRAIA A MARE (G975) (CS)

Foglio 59 Particella 359

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PRAIA A MARE (G975) (CS) Foglio 59 Particella 206

➤ **1. DE PRESBITERIS Pasquale**
(CF DPRPQL15A20G975O)

nato a PRAIA A MARE (CS) il 20/01/1915

☞ dall'impianto al 01/10/1990

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 16/04/1985

➤ **1. DEPRESBITERIS Rosina**
(CF DPRRSN47H50G975C)^{a)}

nata a PRAIA A MARE (CS) il 10/06/1947

☞ dal 01/10/1990 al 01/10/1990

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 01/10/1990 Pubblico ufficiale LOMONACO
Sede PRAIA A MARE (CS) Repertorio n. 22277 -
DONAZIONE Voltura n. 6829.1/1990 - Pratica n.
332070 in atti dal 24/10/2001

➤ **1. DEPRESBITERIS Rosina**
(CF DPRRSN47H47G975R)

nata a PRAIA A MARE (CS) il 07/06/1947

☞ dal 01/10/1990

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
01/10/1990 - ERRATI DATI ANAGRAFICI Voltura n.
13725.1/2012 - Pratica n. CS0169208 in atti dal
29/06/2012

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1914 del 24/01/2023
Richiedente: VAVOURAKI ELENI

Tributi speciali: Euro 1,00

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

All. 7

Planimetrie Catastali e Elaborato
planimetrico

MODULARIO
F. rg. rend. - 496



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

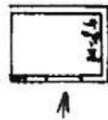
Lire
150

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Praia a Mare Via loc. Foreste

Ditta De Presbiteris Pasquale n. 2 Praia a Mare il 30.1.1915

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza
f. 59 part. 404/6



Pianoterra

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2023 - Comune di PRAIA A MARE (0975) - < Foglio 59 Particella 204 Subaltemo 6 >
CONTRADA FORESTA PIANO I

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5567/85

f. 59
part. 404/6

Compilata dal dott. Bernardo
Caracciolo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei
della Provincia di Cosenza

DATA 10.11.1985

Firma: [Signature]



MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

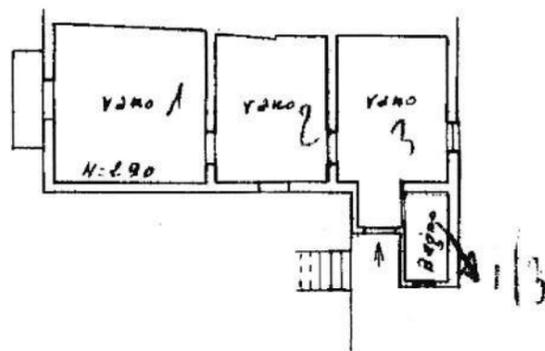
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Praia a Mare Via loc. Foresta

Ditta De Presbiteris Pasquale n. Praia a Mare il 20-1-1985

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza
f. 59 part. 204/8



1° Piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2023 - Comune di PRAIA A MARE (9975) - < Foglio 59 Particella 204 Subaltemo 8 >
CONTRADA FORESTA Piano 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5567/85

f. 59
part. 204/8

Compilata dal dot. Caracciolo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DOTT. CARACCIOLO BERNARDO
Iscritto all'Albo de
della Provincia di CS N. 9422
DATA 10-11-1985
Firma: [Signature]



MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



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

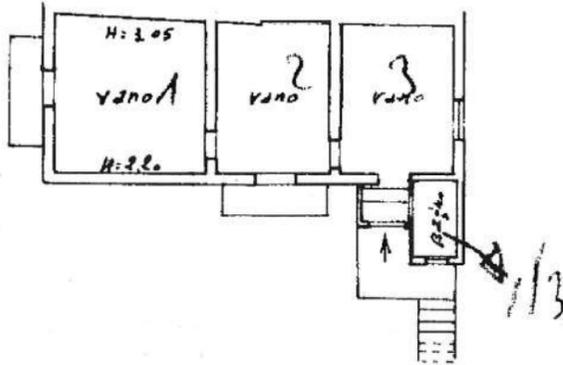
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Praia a Mare Via loc. Foresta
Ditta De Presbiteris Pasquale n.a Praia a Mare il 30.1.1915
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA
f. 59 part. 204/9



80 piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/01/2023 - Comune di PRAIA A MARE (9975) - < Foglio 59 Particella 204 Subaltemo 9
CONTRADA FORESTA Piano 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <u>5567/P2</u>	<u>f. 59</u> <u>part. 204/9</u>
---------------------------------	------------------------------------

Compilata dal dott. Secundo
Caracciolo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di PR
DATA 10-11-1985
Firma: di. M.



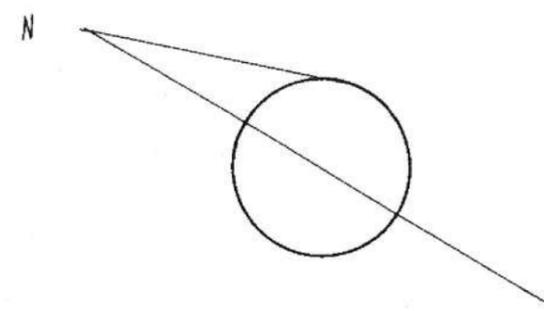
Elaborato Planimetrico - Scala 1:500

Comune di Praia a Mare

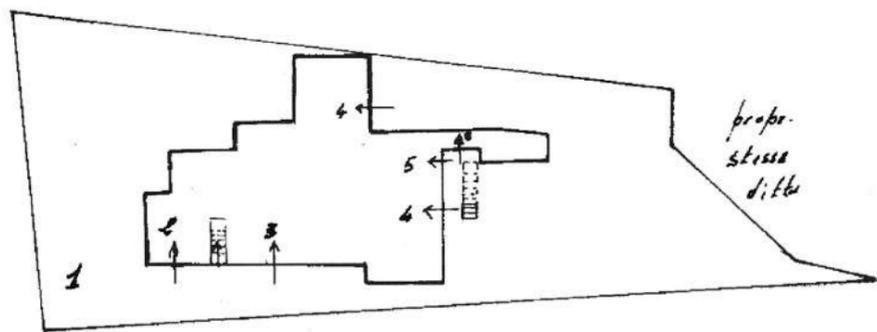
Rif. tip. Mappale
N° 3539 del 23.10.1985



F. 59



prop. stesso ditto

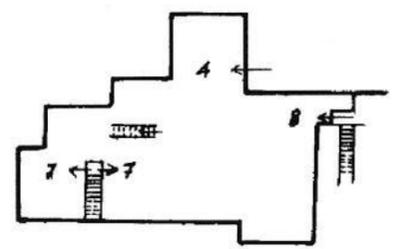


prop. Lomanno

prop. stesso ditto

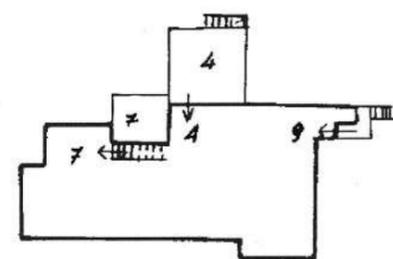
prop. stesso ditto

Pisno terra con corte annessa



1° Piano

- sub. 1- Corte comune
- " 2- Magazzino al P.T.
- " 3- App.to al P.T.
- " 4- " " P.T. 1°-2°
- " 5- Magazzino al P.T.
- " 6- " " P.T.
- " 7- App.to al 1° e 2° Piano
- " 8- " al 1° Piano
- " 9- " " 2° Piano



2° Piano

Firma

dm. [Signature]



Fg 59
204
9/99

All. 8

Richiesta verifica esistenza contratti locazione
e Attestazione Agenzia delle Entrate

ELENI VAVOURAKI

INGEGNERE

Via G. D'Alessio n° 4 – 87027 PAOLA (Cs)

Tel. 335.6580615

E-mail: eleni.vavouraki@libero.it - pec: eleni.vavouraki@ingpec.eu

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza

Pec: dp.cosenza@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: Richiesta di verifica esistenza contratti di locazione - Procedura Esecutiva iscritta al n° 44/2022.

La sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino del 18.11.2022, nella Procedura Esecutiva iscritta al n° 44/2022 vertente tra MAIOR SPV S.R.L. (creditore) e Depresbiteris Rosina (debitore), al fine di poter espletare il proprio mandato, Chiede a Codesto Ufficio, per gli immobili siti in Praia a Mare (CS), Località Foresta – Viale Europa n° 29, censiti:

- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 6, cat. C/2, piano T, mq 5;
- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 8, cat. A/3, piano 1 classe 2, vani 3,5;
- nel catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 59, particella 204, sub. 9, cat. A/3, piano 2, classe 2, vani 3,5;
- nel catasto Terreni del predetto Comune al foglio 59, particella 206, are 6,10,

Intestati a Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, C.F. DPRRSN47H47G975R, Proprietaria per 1/1, la verifica di esistenza di contratti di locazione registrati. In caso affermativo si richiede di essere messa a conoscenza se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, nonché l'estrazione di copia di tutta la documentazione.

Distinti saluti.

Paola li, 13.01.2023

Allega:

- Provvedimento di nomina a C.T.U da parte del Giudice;
- Documento di Identità.

Il C.T.U.

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki



Ing. ELENi VAVOURAKI

PEC: eleni.vavouraki@ingpec.eu

**Oggetto: Richiesta accesso atti - CTU- Procedura Esecutiva iscritta al n° 44/2022.-
Tribunale di Paola.**

Soggetti interessati:

- **Depresbiteris Rosina, nata a Praia a Mare (CS) il 07.06.1947, C.F. DPRRSN47H47G975R;**

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione afferenti i soggetti (in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati registrati presso lo scrivente Ufficio.

Distinti saluti.

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"