[redacted]

Studio professionale
Via Po, 38
[redacted]

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo G.E. 216/2016

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICE

Premessa	**pag. 3**
Analisi preliminare	**pag. 8**
Svolgimento delle operazioni peritali	**pag. 9**
Risposte ai quesiti	**pag. 10**
Prospetto riassuntivo	**pag. 34**
Allegati	**pag. 35**

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [redacted] ha nominato il sottoscritto [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3224, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, N. Ruolo G.E. 216/2016.

Il sottoscritto, in data 28/11/2021, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati.

In data 19/03/2024, l'ill.mo Giudice [redacted] dato atto che il processo risultava sospeso con decreto del 09.02.2018 su richiesta del creditore, ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., per la durata di 12 mesi e che con istanza del 22.10.2018 il procedente domandava riassumersi il processo, non essendosi raggiunto l'accordo transattivo con l'esecutato successivamente con l'udienza del 25.06.2024 venivano riaperti i termini della procedura rimasta nel frattempo sospesa.

Quesiti formulati e qui di seguito riportati:

I. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di cui spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il connesso gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia [illegible]*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
3. *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*
4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazone; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6. *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed al quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*
7. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

   In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: -la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)

Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 31 Agosto 2016 a favore [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Roma, Via Vittorio Veneto 119, aderente al [redacted] 06, quale conferitaria di tutte le attività e passività già [redacted] giusta atto di conferimento notaio [redacted] di Roma del 20.9.2007 Rep. 150845, Racc. 32823 – Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico [redacted] S.A. – Parigi – rappresentata e difesa dall [redacted] 4F839G quindi successivamente il Creditore intervenuto (ex art 111 cpc) risulta essere M[redacted] il 26.10.22 per mezzo della sua procuratrice speciale [redacted] IEW ITALIA 106 SpA con gli avv.ti Cal[redacted] Gaboardi; poi Marte SPV srl, e per essa la sua procuratrice-servicer [redacted] che è succeduta nei diritti di credito nella titolarità di [redacted] con atto di intervento art 111 cpc del 16.4.24. Con Contratto di Cessione di Crediti del 09/02/2024, [redacted] ha ceduto pro soluto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385 a [redacted] con sede legale in Via V. Alfieri, 1 Conegliano (TV), un portafoglio di crediti in sofferenza, tra cui anche i crediti relativi alla posizione [redacted] Della cessione è

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

stata data notizia con avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda, al foglio n. 23 del 24/02/2024.

Dall'atto di pignoramento immobiliare nei confronti di [redacted], i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento: piena proprietà (quota di ½ ciascuno) di appartamento sito nel Comune di Castrolibero (CS), Via G. Amendola n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio 10, particella 399, subalterno 19, cat. A/3, classe 2, piano 4°, vani 5.

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. i proprietari in data 07/12/2017 alle ore 9:30 quindi eseguiva un ulteriore sopralluogo in data 17/09/2024 alle ore 18:00.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 07/12/2017 alle ore 9:30 e successivamente in data 17/09/2024 alle ore 18:00 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento (All. 1).

Il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo. In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano quarto di un fabbricato sito nel Comune di Castrolibero (CS), ed individuato ai fini catastali al Foglio 10, particella 399, subalterno 19. L'immobile risultava occupato.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Le operazioni peritali venivano riportate nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 2).

Risposte ai quesiti

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, l'immobile verrà denominato come di seguito:

Unità immobiliare 1. Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Castrolibero (CS), via Giorgio Amendola n. 23, piano 4, identificata nel NCEU al Foglio 10, p.lla 399 sub 19, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 387,34.

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 18/09/2024 (All.3).

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ...

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....

Unità immobiliare 1. Dall'esame dei documenti in atti al 21/11/2017 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 10 Part. 399, sub 19 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. TRASCRIZIONE del 20/07/1993 -Registro Particolare 14489 Registro Generale 16990 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 67467 del 01/07/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 22/03/1996 -Registro Particolare 5498 Registro Generale 6520 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 159440 del 20/03/1996 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2001 -Registro Particolare 20809 Registro Generale 26264 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238293 del 12/12/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 26265 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238294 del 12/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: Annotazione n.1177 del 06/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ANNOTAZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 91 Registro Generale 1372 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 94670 del 11/06/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8771 del 1986

6. ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1674 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63425/21148 del 20/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. TRASCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1675 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63426/21149 del 20/01/2004 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 13636 Registro Generale 27057 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

05/07/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 804 del 23/02/2007 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 22955 Registro Generale 34441 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 84772 del 02/10/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO

10. ISCRIZIONE del 23/03/2010 -Registro Particolare 1848 Registro Generale 8556 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2247 /34 del 16/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

11. TRASCRIZIONE del 09/09/2016 - Registro Particolare 17536 Registro Generale 21442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA -UNEP Repertorio 1518 del 22/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'esame dei documenti in atti al 18/09/2024 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 10 Part. 399, sub 19 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 20/07/1993 -Registro Particolare 14489 Registro Generale 16990 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 67467 del 01/07/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 22/03/1996 -Registro Particolare 5498 Registro Generale 6520 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 159440 del 20/03/1996 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2001 -Registro Particolare 20809 Registro Generale 26264 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238293 del 12/12/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4. ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 26265 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238294 del 12/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: Annotazione n.1177 del 06/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ANNOTAZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 91 Registro Generale 1372 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 94670 del 11/06/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8771 del 1986

6. ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1674 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63425/21148 del 20/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. TRASCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1675 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63426/21149 del 20/01/2004 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 13636 Registro Generale 27057 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 245 del 05/07/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 804 del 23/02/2007 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 22955 Registro Generale 34441 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 84772 del 02/10/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO

10. ISCRIZIONE del 23/03/2010 -Registro Particolare 1848 Registro Generale 8556 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 247

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

/34 dal 16/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

11. TRASCRIZIONE del 09/09/2016 - Registro Particolare 17536 Registro Generale 21442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA -UNEP Repertorio 1518 del 22/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. ISCRIZIONE del 29/12/2023 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 40865 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63425/21148 del 20/01/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 156 del 2004

3. Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa, le planimetrie, presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio (All.5). Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento. Necessita eseguire un aggiornamento della planimetria catastale.

4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato....

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione dell' immobile pignorato, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari.

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Castrolibero, via G. Armandola n. 23.

La zona in cui è ubicato l' immobile è un zona centrale del Comune di Castrolibero.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato non tortuoso e con un asfalto in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi 5 km dallo svincolo autostradale A2 e 5,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali di ogni settore.

L' **Unità immobiliare n.** 1 occupa il piano quarto di un più ampio fabbricato multipiano. Trattasi di fabbricato con struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Le finiture interne del fabbricato sono in mediocri condizioni. Ai vari piani si accede attraverso il vano scala. Non è presente l'ascensore. Le strutture portanti dell'edificio versano, apparentemente in sufficiente stato conservativo anche se si evince la necessità di lavori di manutenzione per l'intero fabbricato. Necessità di lavori di manutenzione anche per l'unità immobiliare a causa di parti ammalorate dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura. Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All. 6), conformi alla Concessione edilizia in sanatoria.
L' unità immobiliare che per facilità di lettura è indicata come Unità immobiliare 1, è di seguito descritta:

Unità immobiliare 1. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile ubicato al piano quarto di un più ampio fabbricato, sito in via G. Amendola n.23, nel Comune di Castrolibero (CS). Attraverso l'ingresso principale esterno del fabbricato, raggiungibile dal cortile esterno, recintato, si accede al vano scala quindi al piano quarto e da qui all'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1". L'immobile allo stato attuale è costituito da ingresso-salone, 1 cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio. Necessità di lavori di manutenzione a causa di parti ammalorate dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura. I pavimenti,

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

sono in mattonelle di ceramica ed in parte in legno. Impianti elettrici, riscaldamento ed impianto idrico-sanitario sono presenti e funzionanti. Infissi esterni di scarsa qualità. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie commerciale di 127 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.6), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.7).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali), è di **127,00 mq.**

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....

Per le Unità la descrizione dell' immobile contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione attuale tranne che per l'indirizzo; esso risulta essere da pignoramento via G. Amendola n. 11, come da visura storica per immobile è via G. Amendola n. 23.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a .....

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto CTU non ha rilevato difformità urbanistiche. Per il bene identificato al Foglio 10, p.lla 399 sub 19, risultano le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio. Necessita eseguire un aggiornamento della planimetria catastale, in via sommaria con un costo di € 500,00 circa

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Castrolibero (All. 8), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in aree con destinazione urbanistica:

Per il 28,06 % - Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura)

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR3

- Comparto 52

- Vincolo QTR Art.25 comma 1 lettera a

Per il 23,92 % - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Per il 10,18 % - Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) e Fasce di rispetto stradale

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR3

- Comparto 52

- Vincolo QTR Art.25 comma 1 lettera a

Per il 53,01 % - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Per il 51,8 % - Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura)

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR3

- Comparto 52

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Per il 6,44 % - Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) e Fasce di rispetto stradale

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR8

- Comparto S2

Per il 2,39 % - Viabilità esistente

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR8

- Vincolo QTR Art.25 comma 1 lettera a

Per il 62,04 % - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Per il 1,13 % - Viabilità esistente

- Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - In attuazione di PAU)

- Sub Zona STR8

ART.121 - AMBITO CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA

È costituita da tessuti a disposizione libera a carattere unitario, da edifici isolati nel lotto con diverse tipologie, da interventi recenti realizzati in dipendenza del pregresso PRG. L'ambito CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA è localizzato nelle subzone SRR e STR 1,2, 3, 5,6,7,8,9,12,13.

I caratteri peculiari sono:

un impianto urbano generalmente irregolare conformato alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate; una struttura vicina in parte sottodimensionata rispetto alle

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

densità edificatorie realizzate; una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione degli isolati; una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto; una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco quasi mai idoneo all'impianto realizzato; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage; una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti; una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi.

Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:

la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza; la ristrutturazione degli edifici finalizzata a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane; la ricerca di un nuovo disegno dei fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riconfigurare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche). Negli edifici del presente ambito, è consentita la trasformazione delle coperture dei balconi, delle terrazze e dei porticati in ulteriore superficie

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

non residenziale aperta, purché detti elementi siano già posti all'interno della sagoma dello stesso fabbricato esistente e comunque nel rispetto del regolamento sul decoro urbano e della legge antisismica. Nello stesso ambito, possono essere realizzate tettoie e portici aperti almeno su tre lati, nel limite del 30% della SC del fabbricato principale esistente ivi compresi quelli già eventualmente esistenti.

Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie: MO; MS; RC; RE; DR; NE; Oltre a quelli suddetti sono ammesse le seguenti categorie alle condizioni indicate: RE1, RE2: nei soli casi cui è necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati; RE3, DR: nei casi in cui, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 3, si renda necessaria od opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva in compresenza delle seguenti condizioni: rilevanti condizioni di degrado fisico-igienico degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza; perdita irreversibile dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari; assenza di valore architettonico degli edifici; Gli interventi DR sono subordinati all'approvazione di un Progetto Unitario adeguato alle regole del contesto urbano di riferimento.

NE1 : per la esclusiva realizzazione di corpi di fabbrica lungo le fronti su strada finalizzata agli obiettivi di cui al comma 3 punto - c), secondo le condizioni di cui al precedente punto a) e b).

Tale intervento dovrà interessare una dimensione pari al fronte-strada di almeno due interi isolati contrapposti lungo i lati della strada e dovrà essere realizzato previa redazione di un Progetto Unitario che definisca i caratteri morfologici e funzionali della nuova sistemazione urbanistica;

NE2: per la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo impianto che si inseriscano in forma compiuta nel tessuto esistente con caratteri morfologici e funzionali alla nuova sistemazione urbanistica;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Oltre alle prescrizioni relative al precedente comma, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

Negli Interventi RE3, DR è ammesso un incremento della Superficie Lorda SL esistente fino al 10%, da destinare ad una migliore configurazione architettonica dell'edificio in rapporto all'inserimento nel contesto, anche attraverso la variazione dell'altezza dell'edificio preesistente coerentemente con l'altezza delle linee di gronda degli edifici confinanti. L'incremento si somma a quanto conseguito in virtù della utilizzazione della premialità di cui all'art. Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto c) del precedente comma 3, è consentito un incremento fino al 10% della SL fuori terra esistente derivante dalla riconfigurazione delle fronti, nel caso in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto superiore al 70% e siano in condizioni statiche precarie, attraverso la loro eliminazione totale o parziale nei limiti minimi del 50% di superficie calpestabile, a condizione che la proiezione verticale del nuovo volume di completamento sia interna alla superficie fondiaria; Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto a) del precedente comma 3, laddove si configurino come sistemazioni unitarie di aree di pertinenza di diverse unità edilizie, è consentita la rifusione e l'incremento di SU dei parcheggi interrati attraverso l'utilizzo della superficie delle eventuali rampe carrabili eccedenti;

NE1: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell'IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;

NE2: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell' IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;

Le destinazioni d'uso consentite nella Città consolidata sono: Residenziale, Turistico-ricettiva, Direzionale, Commerciale. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti a condizione che siano legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

Spazi aperti

Sono spazi aperti della città consolidata tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana:

Verde privato - si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della città consolidata e configurata.

Verde pubblico di livello urbano - si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della città consolidata.

Spazi prevalentemente attrezzati per attività e tempo libero - si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta o attrezzati con strutture mobili e/o strutture fisse ed edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive e di svago

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 sugli edifici o impianti esistenti, nonché tutte le categorie d'intervento ambientale. Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza Architettonica dei luoghi. Gli interventi di arredo degli spazi aperti della Città consolidata devono essere relazionati con il contesto, in modo tale che il tipo e le disposizioni siano coerenti con lo spazio circostante. Nell'ambito della Città consolidata esprimono i loro effetti i PAU approvati per le Zone AUB2-I, AUB2-II, AUB2-III, ed il presente PSC ne conferma la validità ed attuazione. L'attuazione degli stessi PAU deve comunque rispettare i principi generali previsti nel REU della Variante al PSC.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Nel comparto n.97, situato nella STR8, la città si presenta con un assetto disorganico e la necessità di riqualificazione.

Al fine di conseguire un disegno urbano più aderente alle esigenze della trasformazione dell'area ed al fine di migliorare la configurazione urbana anche dell'area verde destinata a passeggiata, si prescrive di eseguire la demolizione del fabbricato esistente e di effettuare mediante il PdCC, una riqualificazione urbanistica dell'area con la previsione di insediamento di una SU complessiva, inclusa quella demolita, pari alla applicazione dell'indice SU= 1,50 mq/mq. di SF.

Si dovranno rispettare i parametri di PSC per quanto attiene alle caratteristiche energetiche e igienico sanitarie.

DF = secondo quanto previsto dalla legge sismica

DC = minimo 5,00 mt.

DS = minimo 5,00 mt.

SC = 35%.

H max = n. piani libero;.

Mix di funzioni tra residenziale e terziario/commerciale è libero, ma la residenza deve avere la prevalenza.

Si dovranno conseguire i livelli massimi di premialità delle categorie A e B, secondo l'art.38 del REU.

Per le dotazioni territoriali residenziali di 22 mq./ab. e per quelle non residenziali nella misura stabilita dall'art.107 e 108 del presente REU è ammessa la monetizzazione o la delocalizzazione, con esclusione delle dotazioni relative ai parcheggi, che dovranno essere soddisfatte in loco. In fase di progettazione e convenzione si potranno individuare in modo più appropriato allineamenti stradali, allineamenti dei fronti e distanze.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il volume residuo derivante dai PAU redatti per le zone di: Andreotta, Rusoli e Garofalo (ex AUB2I, ex AUB2II, ex AUB2III) del vigente PSC, può essere utilizzato per redigere piani di riqualificazione di aree della stessa zona.

ART.146 - COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO

La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano, elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio, fornisce indicazioni rispetto alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali. Le prescrizioni geologiche facenti parte degli studi e dagli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del PSC e dell'annesso REU. Si richiamano quelle riguardanti la fattibilità:

Zone ricadenti in Classe 1 - Fattibilità senza limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo). Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

Zone ricadenti in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo). Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Zone ricadenti in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente o che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologi e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi. Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, in particolare art. 18. Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

Zone ricadenti in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Zone ricadenti in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni dovute a pendenze maggiori del 50%

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, e s.m.i. Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, in particolare art. 16 - 17 - 21 - 24. Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

Zone ricadenti in Vincoli inibitori (art. 25 comma 1 lettera a QTRP) - fascia di rispetto di corsi d'acqua intubati e/o cielo aperto

Nelle aree comprese in questa classe e nelle fasce di rispetto di 10 metri dall'asse del tubo, se il corso d'acqua è intubato o sottoterra, o di 20 dal piede delle sponde naturali vige l'inedificabilità assoluta nelle suddette fasce, fermo restando disposizioni di maggior tutela disciplinate dal PAI, fatte salve le opere destinate alla tutela dell'incolumità pubblica.

Tutte le aree incluse nelle zone di fattibilità a) b) c) d) e) concorrono a determinare i diritti edificatori previsti sia nell'ambito urbanizzato sia urbanizzabile con la medesima destinazione urbanistica.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il diritto edificatorio prodotto dalle aree ricadenti nelle classi di fattibilità d) e), potrà essere trasferito in altro comparto dello stesso ambito e con le stesse destinazioni d'uso.

Rischio sismico

In tutto il territorio del comune di Castrolibero (CS) dovranno essere osservate le prescrizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia, nonché le indicazioni presenti nello studio di microzonazione comunale e in particolare nella carta delle MOPS allegata al presente piano.

Per tutte le attività (piani attuativi o interventi diretti) dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geo-meccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito con riferimento alla carta del MOPS. In particolare andranno approfondite le condizioni di amplificazione stratigrafica, topografica e la verifica ai eventuali fenomeni di liquefazione dinamica dei terreni.

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....

Presso gli uffici del Comune di Castrolibero alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi, dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliare è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.804 prot. 2235/80 del 25/07/1980 rilasciata dal Comune di Castrolibero (CS) al sig. [redacted], voltumata con Concessione Edilizia n.804 prot. 5822 del 04/02/1981 ed intestata al sig. [redacted].

In data 11/12/1992 con prot. 9460/92 viene rilasciata al sig. [redacted] in riferimento al Progetto n. 804, Sanatoria di Opere Edilizie Abusive. In data 08/07/1982 prot. 5024/82 viene rilasciato il Certificato di Abitabilità. In data

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

08/02/1996 con prot. 2989/96 viene rilasciato il Certificato di Abitabilità anche per le opere in Sanatoria (All. 9). Non vengono rilevate difformità urbanistiche.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....

L'immobile distinto al Foglio 10, p.lla 399 sub 19 costituisce un organismo edilizio autonomo. Si procederà alla vendita per intero non essendo conveniente effettuare divisioni e/o creare lotti di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita catastalmente. Si procederà quindi alla creazione di n. 1 lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, sarà definito n. 1 lotto di vendita, come di seguito:

Lotto 1. Piena proprietà (quota di ½ ciascuno) di un immobile sito nel Comune di Castrolibero (CS), Via G. Amendola n. 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio 10, particella 399, subalterno 19, cat. A/3, classe 2, piano 4°, vani 5, mq 127, R.C. 387,34. L'immobile allo stato attuale è costituito da ingresso-salone, 1 cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio. Necessità di lavori di manutenzione a causa di parti ammalorate dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità sostanziali relative alla disposizione degli ambienti interni.
Dati Catastali:
Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Castrolibero (CS), via G. Amendola n. 23, piano 4, identificata nel NCEU al Foglio 10, p.lla 399 sub 19. La superficie commerciale è di 127 mq.

10. Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....

L'immobile non è pignorato pro quota. Per quanto riguarda la divisione dell'immobile si rimanda al precedente quesito.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato.....

Al momento del primo sopralluogo del 07/12/2017, l'immobile risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0100207 del 24/10/2017, risulta registrato presso l'ufficio del registro contratti di locazione, in riferimento alla [redacted] risulta in essere un contratto di locazione: STIPULATO il 01/01/2016 e REGISTRATO a Cosenza alla Serie 3T N.2055 in data 19/04/2016; DURATA DEL CONTRATTO dal 01/01/2016 al 31/12/2020; CANONE LOCAZIONE ANNUO PARI AD € 3.600,00 AVENTE CAUSA [redacted] e residente in [redacted] IDENTIFICATIVI IMMOBILE LOCATO: Comune di Castrolibero Foglio 10 Particella 399 Sub 19.

Al momento del secondo sopralluogo del 17/09/2024, l'immobile risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta Richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 - Prot. AGE DP Cosenza n. 173224 del 22/08/2024, risulta registrato presso l'ufficio del registro contratti di locazione, in riferimento a [redacted] risulta in essere un contratto di locazione n. 3209 serie 3T anno 2023 STIPULATO IL 01/05/2023 E REGISTRATO IL 25/05/2023 presso l'ufficio di DPGS UT Cosenza durata dal 01/05/2023 al 30/04/2027 corrispettivo annuo € 3.600,00 (All 10).

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....

Non risulta l'esistenza di vincoli artistici storici né l'esistenza di diritti demaniali o usi civisi.

13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

E' istituito il condominio, attualmente amministrato [redacted]
Giusta richiesta del 17/09/2024 veniva richiesto l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, esistenza di eventuali procedimenti in corso (All. 11). Le spese ordinarie annue sono circa 162,00 euro salvo conguaglio o spese straordinarie; sono state deliberate spese per la ristrutturazione generale del fabbricato, per un importo di circa 250.000,00. Al momento è stato attivato un fondo di accantonamento; le spese non pagate negli ultimi due anni sono € 6.457,16; è stato dato mandato per il recupero giudiziale delle somme maturate dal condominio.

14. Determini il valore dell'immobile.....

Premessa.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la stima dell' immobile con l'utilizzo della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dalla "Agenzia del Territorio – O.M.I.".

Al valore di questa stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, Comune di Castrolibero, con riferimento alle zone di appartenenza degli immobili. E' bene precisare che l'utilizzo di tali quotazioni trova applicazione nella tassazione sugli immobili in

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

compravendita, determinata dal "valore normale" individuato secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 e succ. mod. Per valore normale, si intende il valore di mercato calcolato sui valori individuati dall'Agenzia stessa. L'organismo di riferimento per calcolare il valore normale nelle compravendite è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale riferite a zone omogenee (in mancanza, a zone limitrofe), con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Da queste schede quindi, è possibile determinare il valore normale di un immobile, espresso in euro/mq, applicando alcuni coefficienti correttivi che tengono conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale. Il calcolo del valore normale si effettua prendendo come riferimento i valori ricavati dalle schede dell'OMI, si ricaverà con l'applicazione di coefficienti correttivi per fare in modo che il valore calcolato si avvicini alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso. In pratica, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Utilizzando questo metodo di stima il valore di mercato del bene, denominato "*valore normale unitario*", sarà determinato dall'applicazione della seguente formula:

valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

K=(K1 +3xK2)/4

dove:

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1; Oltre 46 mq fino a 70 mq = 0,8; Oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5; Oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3; Oltre 150 mq = 0.

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0; Piano terra = 0,2; Piano primo = 0,4; Piano intermedio = 0,5; Piano ultimo = 0,8; Piano attico = 1.

Quindi il *valore normale* del bene si otterrà moltiplicando il *valore normale unitario* per la sua superficie:

VALORE NORMALE = valore normale unitario x superficie (mq)

Infine al valore normale calcolato, tenendo conto di tutto quanto finora descritto, si dovrà applicare il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Tale coefficiente è pari a 1,05 per la tipologia in esame.

Valore attuale di mercato Unità immobiliare riportata in catasto al Foglio 10 P.lla 399 Sub. 19.

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K = 495 + (680 – 495) x (K1 + 3xK2)/4 = 495 + (680 – 495) x (0,3 + 3x1)/4 = 647,63 €/mq

Applicando il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, si ottiene:

Valore normale unitario corretto = € 647,63 /1,05 = € 616,80 /mq

valore che si arrotonda a **€ 617,00/mq**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Quindi il *valore normale* del bene si otterrà moltiplicando il *valore normale unitario* per la sua superficie:

VALORE NORMALE = valore normale unitario x superficie (mq)

Per il calcolo della superficie (mq) verranno utilizzati i coefficienti per il calcolo della Superficie Catastale nel rispetto della Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimililabili edita dall'Agenzia delle Entrate:

Dalle superifici ottenute mediante misurazione si ottiene una superficie di **127 mq**

VALORE NORMALE = valore normale unitario x superficie (mq) = 617 x 127 = € 78.360,00

La banca dati dell'OMI è aggiornata al secondo semestre 2023. Si è proceduto all'attualizzazione dei prezzi degli immobili, utilizzando gli aggiornamenti istat dei numeri indice nazionali dei prezzi al consumo, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot (\frac{NI^a - NI^p}{NI^a})$$

dove P* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il valore dell'immobile, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il è il numero indice relativo al mese di riferimento della valutazione OMI.

Prezzo aggiornato dell'unità:

NI^a = 120 (numero indice relativo a Luglio 2024 ultima presente istat);

NI^p = 118,9 (numero indice relativo a Dicembre 2023);

VALORE IMMOBILE Foglio 10 P.lla 399 Sub. 19 arrotondato

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCHIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6008d26966ea3c4b7501fdd07fc369

P*= € 80.000,00

valore del Lotto 1 = € 80.000,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 68.000,00

Stima del lotto 1 = € 70.000,00 *(valore arrotondato)*

15. ***Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....***

Si rimanda al paragrafo successivo

Conclusioni

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare.

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	Unità immobiliare abitazione di tipo economico Cat. A/3 ubicata al piano 4 di un fabbricato sito in via G. Amendola n. 23, nel comune di Castrolibero (CS). Superficie commerciale mq 127.	Comune di Castrolibero Foglio 10; PART. 399; Sub. 19	€ 70.600,00	piena proprietà (quota di ½ ciascuno)

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato_3: Visure catastali storiche
- Allegato_4: Nota di trascrizione
- Allegato_5: Planimetrie catastali
- Allegato_6: Stato Attuale
- Allegato_7: Documentazione fotografica
- Allegato_8: Estratto PRG
- Allegato_9: Documentazione ritirata presso Comune
- Allegato_10: Attestazione agenzia delle Entrate
- Allegato_11: Attestazione Amm.ne Condominiale

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 1

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

[redacted]

OGGETTO: CAUSA CIVILE N.R.G.E. 216/2016 del Tribunale Civile di Cosenza sez. Esecuzioni Immobiliari,
[redacted]

Comunicazione di sopralluogo del C.T.U.

Il sottoscritto [redacted], nominato C.T.U. come da verbale d'udienza del 12/06/2017 nella Causa in oggetto,

AVVISA LE SS.VV. che il

giorno 07 Dicembre 2017 alle ore 09:30

procederà alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa e siti in Castrolibero (CS)

Nel caso di assenza del debitore al sopralluogo o quella di una persona delegata, di rifiuto o di mancata giacenza della presente comunicazione, ove ritirata nei termini di legge presso l'ufficio postale ove è stata depositata dopo il tentativo di consegna, quindi di impossibilità ad accedere agli immobili a causa del comportamento ostruzionistico della parte, il sottoscritto, per conto del Tribunale di Cosenza, procederà alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa e siti in Castrolibero (CS) avvalendosi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

[redacted]

Il sottoscritto prega le SS.VV. di voler intervenire.

Distinti Saluti

Rende (CS) lì, 31/10/2017

[redacted]

Ing. Emilio Tocci

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

[redacted]

R 1529 636250-5

[redacted]

OGGETTO : CAUSA CIVILE N.R.G.E. 216/2016 del Tribunale Civile di Cosenza sez. Esecuzioni Immobiliari [redacted]

Comunicazione di sopralluogo del C.T.U.

Il sottoscritto [redacted] nominato C.T.U. come da verbale d'udienza del 12/06/2017 nella Causa in oggetto,

AVVISA LE SS.VV. che il

giorno 07 Dicembre 2017 alle ore 09:30

procederà alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa e siti in Castrolibero (CS)

Nel caso di assenza del debitore al sopralluogo o quella di una persona delegata, di rifiuto o di completa giacenza della presente comunicazione, ove ritirata nei termini di legge presso l'ufficio postale ove è stata depositata dopo il tentativo di consegna, quindi di impossibilità ad accedere agli immobili a causa del comportamento ostruzionistico della parte, il consulente, per conto del Tribunale di Cosenza, procederà alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa e siti in Castrolibero (CS) avvalendosi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

[redacted]

Il sottoscritto prega le SS.VV. di voler intervenire.

Distinti Saluti

Rende (CS) lì, 31/10/2017

[redacted]

Ing. Emilio Tocci

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Dr. TOCCI EMILIO Ernesto Dic ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Pubblicazione ripubblicazione o riproduzione

All. 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Verbale delle operazioni peritali.

Verbale n. 1

Il giorno 17 del mese di Settembre dell'anno 2024, il sottoscritto CTU ing. [redacted] qualità di consulente tecnico nel ruolo NRGE 216/2016 del Tribunale di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari si è recato, autorizzato dal custode nominato [redacted] presso gli immobili censiti al NCEU del Comune di Castrolibero (CS) Foglio 10 Part. 999 Sub. 19, di proprietà per ½ [redacted] nato a Cosenza il 24.10.1979 (c.f. [redacted]) e [redacted] nata a Cosenza il 22.06.1982 (c.f. [redacted]), per lo svolgimento [redacted] 18:00 sono presenti la [redacted] la quale si dichiara locataria impubile, il custode nominato [redacted] Nel corso del sopralluogo il CTU ha provveduto ad effettuare le misurazioni grafiche e fotografiche da porre a base della perizia. Alle ore 13:00 il sottoscritto CTU ritiene chiuse le operazioni peritali rimandole per un eventuale ulteriore accesso. Il presente verbale viene letto e sottoscritto dai presenti.

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 3

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/09/2024
Ora: 09:20:57
Numero Pratica: CS0186305/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2024
Dati identificativi: Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399

Classamento:
Rendita: Euro 387,34
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^U, Classe 2, Consistenza 5 vani
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19
Indirizzo: VIA GIORGIO AMENDOLA n. 23 Piano 4
Dati di superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte ^b: 127 m²

> Intestati catastali

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

dal 20/07/1982 al 02/09/1985
Immobile precedente
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 18

COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1986
CLASSAMENTO P. F. (n. 2499/1982)

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

dal 02/09/1985
Immobile attuale
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **19**

VARIAZIONE del 02/09/1985 in atti dal 01/02/1996 VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2260/1985)

> **Indirizzo**

dal 20/07/1982 al 02/09/1985
Immobile predecessore
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **15**
CONTRADA RUSOLI Piano 4
Partita: **1477**

COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1996 CLASSAMENTO P. F. (n. 2469/1982)

dal 02/09/1985 al 27/11/2002
Immobile attuale
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **19**
LOCALITA' RUSOLI Piano 4
Partita: **1477**

VARIAZIONE del 02/09/1985 in atti dal 01/02/1996 VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2260/1985)

dal 27/11/2002 al 13/06/2022
Immobile attuale
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **19**
VIA RUSOLI ABATE Piano 4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2002 Pratica n. 423553 in atti dal 27/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33063.1/2002)

dal 13/06/2022
Immobile attuale
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **19**
VIA GIORGIO AMENDOLA n. 23 Piano 4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2022 Pratica n. CS0098103 in atti dal 13/06/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98103.1/2022)

> **Dati di classamento**

dal 20/07/1982 al 02/09/1985
Immobile predecessore
Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**
Foglio **10** Particella **399** Subalterno **15**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/2**[c], Classe **1**, Consistenza **99 m²**
Partita: **1477**

COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1996 CLASSAMENTO P. F. (n. 2469/1982)

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2024
Ora: 09:20:57
Numero Pratica: C90159305/2024
Pag: 3 - Segue

dal 02/09/1985 al 01/01/1994
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19
Zona censuaria 2
Categoria A/3[4], Classe 2, Consistenza 5,0 vani
Partita: 1477

VARIAZIONE del 02/09/1985 in atti dal 01/02/1998 VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2280/1985)

dal 01/01/1994
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19
Rendita: Euro 387,34
Rendita: Lire 750.000
Zona censuaria 2
Categoria A/3[4], Classe 2, Consistenza 5,0 vani
Partita: 1477

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19
Totale: 127 m²
Totale escluse aree scoperte : 127 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/09/1985, prot. n. 000002280

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTROLIBERO (C108)(CS) Foglio 10 Particella 399 Sub. 19

[redacted]

dal 20/07/1982 al 02/09/1985
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1998 CLASSAMENTO P. F. (n. 2489/1982)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTROLIBERO (C108)(CS) Foglio 10 Particella 399 Sub. 19

[redacted]

dal 02/09/1985 al 01/07/1993
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 02/09/1985 in atti dal 01/02/1998 VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2280/1985)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2024
Ora: 09:20:57
Numero Pratica: CS0189306/2024

[redacted]
sede in CASTROLIBERO (CS)
dal 01/07/1993 al 20/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con SERINO AMAELE (deriva dall'atto 5)

[redacted]
dal 12/12/2001 al 12/12/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
[redacted]
dal 12/12/2001 al 20/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
[redacted]
dal 20/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)

[redacted]
dal 20/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)

3. Atto del 01/07/1993 Pubblico ufficiale [redacted] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 67467 - [redacted] COSENZA (CS) Registrazione n. 3658 registrato in data 19/07/1993 - VENDITA IMMOBILIARE Voltura n. 12846.1/1993 - Pratica n. 417584 in atti dal 04/10/2003

4. Atto del 20/03/1996 Pubblico ufficiale [redacted] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 159440 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 1366 registrato in data 21/03/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3172.1/1996 - Pratica n. 184836 in atti dal 14/10/2000

5. Atto del 12/12/2001 Pubblico [redacted] RENDE (CS) Repertorio n. 238293 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20808.1/2001 Reparto PI di COSENZA - Pratica n. 32434 in atti dal 29/01/2002

6. Atto del 12/12/2001 Pubblico ufficiale NOT. [redacted] Sede RENDE (CS) Repertorio n. 238293 - [redacted] COSENZA (CS) Registrazione n. 9999999 registrato in data 27/12/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 32434.1/2002 - Pratica n. 38806 in atti dal 01/02/2002

7. Atto del 20/01/2004 Pubblico ufficiale [redacted] Sede RENDE (CS) [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1302.1/2004 Reparto PI di COSENZA in atti dal 22/01/2004

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

Dati contabili: Ricevuta n. 21827 del 18/09/2024 Tributi speciali: Euro 1,00

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/09/2024
Ora: 09:20:57
Numero Pratica: C50168305/2024
Pag: 8 - Fine

Richiedente: [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti con un consorzio ...
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) C/2: Magazzini e locali di deposito
d) A/3: Abitazioni di tipo economico

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.33.24 Segue

Visura n.: C90176625 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 399 Sub.: 19

INTESTATI

[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 (1) Proprieta' per 1/2

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		10	399	19	3		A/2	2	5 vani	Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte**: 127 m²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA RUBOLI ABATE piano: 4;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2002

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		10	399	19	3		A/2	2	5 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2002 protocollo n. 422553 in atti del 27/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25063.1/2002)
Indirizzo	VIA RUBOLI ABATE piano: 4;											

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.33.24 Segue

Visura n.: CS0179825 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/1985

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		10	299	19	2		A/3	2	5 vani		Euro 387,34 L. 750.000	VARIAZIONE del 02/05/1985 in atti dal 01/02/1996 VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2260/1985)

Indirizzo: , LOCALITA' [illegible] piano: 4;

Notifica: - | Partita: 1477 | Mod.58: -

Situazione degli intestati dal 20/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' per 1/2
			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/01/2004 Repertorio n.: 63426 Rogante: [redacted] Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1182.1/2004)		

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
2			
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2001 protocollo n. 39506 Voltura in atti dal 01/01/2002 Repertorio n.: 231280 Rogante: NOT. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 999999 del 27/12/2001 COMPRAVENDITA (n. 32434.1/2002)		

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Propr[redacted] di comunione dei beni con [redacted] fino al 12/12/2001
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] 12/12/2001
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2001 protocollo n. 32434 Trascrizione in atti dal 29/01/2002 Repertorio n.: 231280 Rog[redacted] Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20809.1/2001)		

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.33.24 Segue

Visura n.: C80176625 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Situazione degli intestati dal 20/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/12/2001
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1996 protocollo n. 164136 Voltura in atti dal 14/10/2008 Repertorio n.: 159448 Rogante: PASTORE Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 1368 del 21/03/1996 COMPRAVENDITA (n. 3373.1/1996)		

Situazione degli intestati dal 01/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] IMPIANTI DI CRITANDI MARILENA & C. S. N. C. CON SEDE IN CASTROLIBERO(CS) con sede in CASTROLIBERO	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/03/1996
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1993 protocollo n. 417584 Voltura in atti dal 04/10/2003 Repertorio n.: 67467 Rogante: [redacted] Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 3656 del 16/07/1993 VENDITA IMMOBILIARE (n. 12446.1/1993)		

Situazione degli intestati dal 02/09/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] a DIPIGNANO il 10/07/1923	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 01/07/1993
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 02/09/1985 in atti dal 01/02/1996 Registrazione: VARIAZIONE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE (n. 2260/1985)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/07/1982

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		18	309	16	2		C/2	1	99 m²			COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1996 CLASSAMENTO P. F. (n. 2469/1982)
Indirizzo	CONTRADA RUSOLI piano: 4;											
Notifica	-				Partita	1477		Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 20/07/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] a DIPIGNANO il 10/07/1923	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 02/09/1985
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 01/02/1996 Registrazione: CLASSAMENTO P. F. (n. 2469/1982)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 47787 Tributi erariali: Euro 1,00

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 0005d2d0880ea2e4b7501fd6078e008

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.33.25 Fine
Visura n.: C80176625 Pag: 4

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* 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).

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 4

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

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

Data 18/09/2024 Ora 09:05:52
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 88465 del 2024
Ricevuta di cassa n. 24106
Ispezione n. CS 88466/3 del 2024
Inizio ispezione 18/09/2024 09:05:40

Richiedente [redacted]

Dati della richiesta

Immobile: Comune di CASTROLIBERO (CS)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 10 - Particella 399 - Subalterno 19

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/09/2024

Elenco immobili

Comune di CASTROLIBERO (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 20/07/1993 - Registro Particolare 14489 Registro Generale 16990
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 67467 del 01/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 22/03/1996 - Registro Particolare 5488 Registro Generale 6520
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158440 del 20/03/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 20809 Registro Generale 26264
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238293 del 12/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 3268 Registro Generale 26265
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 238294 del 12/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1177 del 06/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 88465 del 2024
Ricevuta di cassa n. 24106
Ispezione n. CS 88466/3 del 2024
Inizio ispezione 18/09/2024 09:05:40

Richiedente [redacted]

5. ANNOTAZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 91 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 94670 del 11/06/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8771 del 1986

6. ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1674
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63425/21148 del 20/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2654 del 29/12/2023

7. TRASCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 1675
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63426/21149 del 20/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 13636 Registro Generale 27057
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 245 del 05/07/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 804 del 23/02/2007 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 22955 Registro Generale 34441
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 84772 del 02/10/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 1848 Registro Generale 8556
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 2347/34 del 16/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 09/09/2016 - Registro Particolare 17536 Registro Generale 2144[illegible]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1518 del 22/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE [illegible]
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 88465 del 2024
Ricevuta di cassa n. 24106
Ispezione n. CS 88466/3 del 2024
Inizio ispezione 18/09/2024 09:05:40

Richiedente [redacted]

12. ISCRIZIONE del 29/12/2023 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 40865
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63425/21148 del 20/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 156 del 2004

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

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

Data 21/11/2017 Ora 11:23:00
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 116167 del 2017
Ricevuta di cassa n. 29338
Ispezione n. CS 116168/3 del 2017
Inizio ispezione: 21/11/2017 11:23:48

Richiedente [redacted]

Dati della richiesta
Immobile: Comune di CASTROLIBERO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 10 - Particella 399 - Subalterno 19

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 20/11/2017

Elenco immobili
Comune di CASTROLIBERO (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 10 Particella 399 Subalterno 19

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 20/07/1993 - Registro Particolare 14489 Registro Generale 16990
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 67467 del 01/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 22/03/1996 - Registro Particolare 5498 Registro Generale 6530
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 159440 del 20/03/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 20809 Registro Generale 26264
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 258193 del 12/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 26265
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 258294 del 12/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1177 del 06/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 116167 del 2017
Ricevuta di cassa n. 29338
Ispezione n. CS 116168/3 del 2017
Inizio ispezione 21/11/2017 11:22:48

Richiedente [redacted]

5. ANNOTAZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 91 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 94870 del 11/08/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8771 del 1986

6. ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1674
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63423/21148 del 20/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1675
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 63426/21149 del 20/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 13636 Registro Generale 27057
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 245 del 05/07/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 804 del 23/02/2007 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare 22955 Registro Generale 34441
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 84772 del 02/10/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 1848 Registro Generale 8556
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 2247/34 del 16/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 09/09/2016 - Registro Particolare 17316 Registro Generale 21442
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1518 del 22/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 5

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROLIBERO Via .... RISOLI

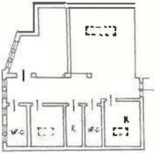
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO QUAR

HM = 3.00

Hm = 4.00



ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Data di presentazione: 02/09/1985 - Data: 18/09/2024 - N. pratica: CS0169303/2024 - Richiedente: TRIBUNALE DI COSENZA - Ultima pla

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 02/09/1985 - Data: 26/10/2017 - n. C80176634 [redacted]

Mod. B (Nuovo C

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAI

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROLIBERO *Via* VIA RUSOLI

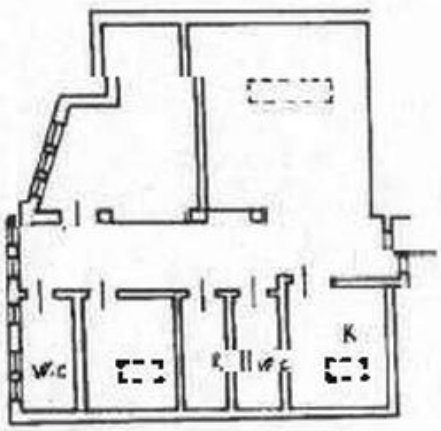
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO QUAR

H = 3.00

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2017 - Comune di CASTROLIBERO(C108) - < Foglio: 10 Particella: 399 - Subalterno 9 >
VIA RUSOLI ABATE piano: 4;

Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 02/09/1985 - Data: 26/10/2017 - n. C80176634 - [redacted]
Totale: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

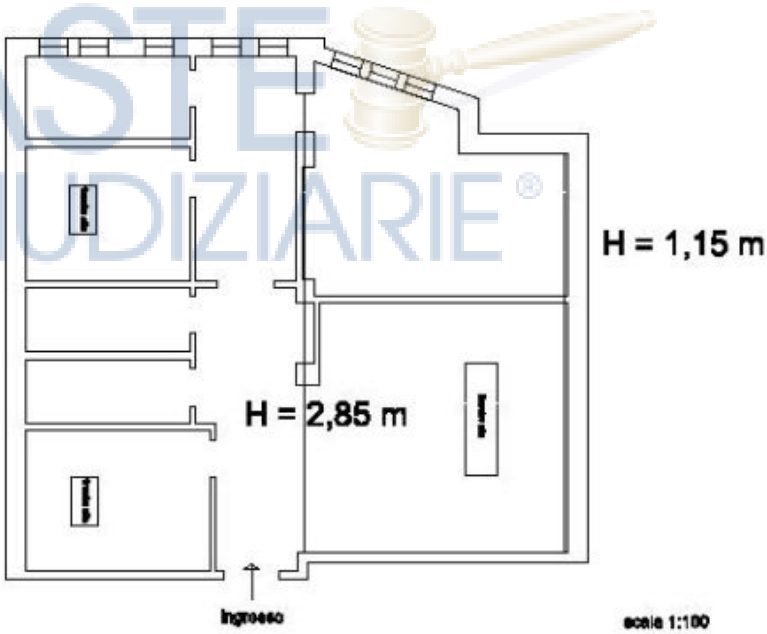
ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 5

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Stato Attuale
Foglio 10 Part. 399 Sub. 19



ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 7

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Documentazione fotografica

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS)

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS)

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricato via G. Amendola, 28 – Castrolibero (CS) – Area esterna

Fabbricato via G. Amendola, 28 – Castrolibero (CS) – Area esterna

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Area esterna

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Area esterna

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Prospetto

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Prospetto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Strada di accesso

Fabbricato via G. Amendola, 23 – Castrolibero (CS) – Strada di accesso

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricato via G. Amendola, 28 – Castrolibero (CS) – Portone d'ingresso

Fabbricato via G. Amendola, 28 – Castrolibero (CS) – Scale

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Portoncino d'ingresso all'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Impianti

Impianti

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Interni dell'immobile

Interni dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 8

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI CASTROLIBERO

Provincia di Cosenza

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Legge urbanistica regionale n. 19 del 16.04.2002
modificata con L. R. n. 14 del 24.11.2006

TITOLO TAVOLA

AMBITI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

adeguata alla delibera di consiglio comunale del 27/04/2009
adeguata a seguito di procedura VAS

STRALCIO

SCALA

1 : 5.000

N°

3

PROGETTISTI

Architetto Valentino De Rango

Ingegnere Aldo Ferrante

STUDIO GEOLOGICO

Geologo Dott. Benjamino Caira

Geologo Dott. Giovanni Catalano

STUDIO AGRONOMICO

Agronomo Dott. Girolamo Mas

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pubblicazione o ripubblicazione o riproduzione vietata

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600f9d25968ea3c4b7501fdfd07fe369

COMUNE DI CASTROLIBERO

Provincia di Cosenza

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Legge urbanistica regionale n. 19 del 16.04.2002
modificata con L. R. n. 14 del 24.11.2006

TITOLO TAVOLA

REGOLAMETO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU)

adeguato alla delibera di consiglio comunale del 27/04/2009
adeguato a seguito di procedura VAS

SCALA

-

STRALCIO

N°

8

PROGETTISTI

Architetto Valentino De Rango

Ingegnere Aldo Ferrante

STUDIO GEOLOGICO

Geologo Dott. Beniamino Caira
Geologo Dott. Giovanni Catalano

STUDIO AGRONOMICO

Agronomo Dott. Giorgio Masi

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Art. 82 - Definizione e classificazione degli ambiti in territorio urbanizzato (au)

1. Per ambiti urbani in territorio urbanizzato consolidati e da riqualificare si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale ma che richiedono interventi di trasformazione anche mediante l'aggiunta di nuovi insediamenti finalizzati alla riqualificazione urbana.

Nelle tavole del PSC gli ambiti urbani in territorio urbanizzato includono:

I. Gli ambiti urbani consolidati:

- **AUB0 - Sub ambiti saturi.**

  Gli ambiti consolidati saturi definiti sub ambiti AUBO, sono tessuti edilizi totalmente edificati, che presentano una struttura urbana non omogenea e dotazioni di attrezzature e spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie.

  Essi sono identificabili con: AUB0a, AUB0b, AUB0c, AUB0d, della zona urbanistica Z1 (Centro storico-S. Lucia-Fontanesi); AUB0a della zona urbanistica Z2 (Motta); AUB0a, AUB0b, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); AUB0a, della zona urbanistica Urbanistica Z4 (Ortomatera).

  Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali.

  Vengono riconfermate le Concessioni Edilizie e i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico. Il PSC si attua, dietro rilascio del permesso di costruire, con interventi diretti di recupero e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento delle volumetrie esistenti, delle altezze dei fabbricati e distacchi degli edifici dai confini di proprietà.

  É ammessa la realizzazione di: coperture di terrazze, terrazzi, realizzazione di portici, tettoie e simili, chiusi, chioschi e strutture precarie che possono essere rimossi. Se realizzati nei limiti previsti dal presente REU e convenzionati con il comune, tali strutture non comportano aumenti di volume.

  Altresì è consentita la realizzazione di garages interrati e seminterrati posti all'interno dei lotti edificati, a condizione che:

  - nel progetto originario del fabbricato principale non risultino previsti locali utilizzabili per tali usi;
  - la superficie dei garages da realizzare sia contenuta nei limiti di 1/10 del volume previsto nel progetto originario approvato.

  Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali ed autorimesse.

  É consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

II. Gli ambiti da riqualificare:

- **AUB1 Sub ambiti urbanizzati di completamento suddivisi a loro volta in:**
  - AUB1a. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta
  - AUB1m. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media
  - AUB1b. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa
  - AUB1ra. Sub ambiti urbanizzati a carattere agricolo di completamento a densità rada
- **AUB2 Sub-ambiti urbanizzati da riqualificare**
- **AUB3 Sub-ambiti nuovi impianti in itinere**

La nuova edificazione non è subordinata all'inserimento nel POT o alla redazione di un PAU esteso ad un intero sub ambito. Tuttavia il comune, al fine di avviare processi di trasformazione coordinati e atti a garantire la creazione di servizi ed attrezzature pubblici, può inserire gli ambiti di cui al titolo nei POT o decidere Piani attuativi unitari di iniziativa pubblica, privata o pubblica-privata.

Art. 88 - AUB2 - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare

1. Comprendono il nucleo urbano centrale della espansione recente di Andreotta - zona urbanistica Z3, incluso il lotto di proprietà comunale particella 211, foglio di mappa n°10 (AUB2 V); il nucleo anch'esso di recente realizzazione di località Motta - zona urbanistica Z2 e il nucleo originario di località Ortomatera - zona urbanistica Z4.
2. Realizzati dagli anni sessanta del 1900 in poi, attualmente sono in corso di realizzazione, da parte del comune interventi di riqualificazione degli spazi liberi. Quasi completamente edificati sono privi di identità urbana; il tessuto urbano presenta una struttura disomogenea, con dotazioni per servizi e spazi pubblici sottodimensionati.
3. Gli obiettivi che il PSC si pone nella trasformazione dell'ambito sono i seguenti:
   1. riqualificazione degli spazi pubblici esistenti con interventi di arredo urbano;
   2. recupero di spazi inedificati per la realizzazione di nuove edificazioni e di verde;
   3. rafforzamento della identità urbana attraverso l'inserimento di nuove strutture;
4. L'attuazione avviene secondo quanto specificato di seguito:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

a. Nei sottoambiti AUB2 I AUB2 II AUB2 III AUB2 IV della zona urbanistica Z3 di Andreotta, e AUB2 V della zona urbanistica Ortomatera Z4, il PSC si attua mediante PAU di iniziativa pubblica, esteso ad un intero sottoambito perimetrato negli elaborati grafici, applicando sui lotti liberi, non ancora utilizzati a fini volumetrici dai PRG previgenti, individuati dal piano attuativo, gli indici e parametri seguenti:
- Lm = libero
- If = 2,00 mc./mq.
- Ifb = 1,60 mc./mq.
- Ifp = 0,40 mc./mq.
- Hmax = 10,50 ml
- NP = 3 piani
- Ic = 35% di SF
- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.
- Il volume massimo utilizzabile nella redazione dei relativi PAU per i sottoambiti individuati, è il seguente:

Zona urbanistica Z3 Andreotta:
- AUB2 I = mc 15.000;
- AUB2 II = mc 15.000;
- AUB2 III = mc 15.000;

La porzione di sub ambito contrassegnata con AUB2 a della zona urbanistica Z3 Andreotta, è escluso dal volume massimo utilizzabile del sottoambito di appartenenza sopra indicato.
Nell'area contrassegnata AUB2 IV, della zona urbanistica Z3 - Andreotta, di proprietà comunale, il PSC si attua mediante intervento diretto esteso all'intera superficie, utilizzando il volume risultante dall'applicazione degli indici e parametri del presente comma sulla superficie del lotto di proprietà.
É consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.
- Dc = m 5,00
- Ds = secondo art. 140 del REU

b. Nell'area contrassegnata AUB 2a, della zona urbanistica Z3 - Andreotta il PSC ha individuato il sub ambito minimo di riqualificazione da attuare mediante PAU di iniziativa pubblica, pubblica - privata, privata, applicando i parametri e dati seguenti:

Area d'intervento estesa all'intero comparto individuato
- Lm = libero
- If = 2,00 mc./mq.
- Ifb = 1,60 mc./mq.
- Ifp = 0,40 mc./mq.
- Hmax = 10,50 ml
- NP = 3 piani
- Ic = 35% di SF
- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.

É consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.
- Dc = m 5,00
- Ds = secondo art. 140 del REU

c. Nell'area contrassegnata AUB 2, della zona urbanistica Z2- Motta, il PSC si attua mediante interventi edilizi diretti, applicando i seguenti indici e parametri:
- If = 2,00 mc./mq.
- Ifb = 1,60 mc./mq.
- Ifp = 0,40 mc./mq.
- Hmax = 10,50 ml
- NP = 3 piani
- Ic = 35% di Sf
- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.

É consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.
- Dc = m 5,00
- Ds = secondo art. 140 del REU

5. Le destinazioni d'uso ammesse nei sub ambiti AUB2 sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali. Nel caso di attività esistenti autorizzate, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: piccole industrie dirette alla trasformazione di beni e di servizi, impianti artigianali ed attività connesse, depositi e distribuzione all'ingrosso, servizi direzionali connessi.
6. Nei sub ambiti di cui ai precedenti comma a) e b), in assenza dei PAU obbligatori, oltre agli interventi di categoria

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione o ripubblicazione o ripro
Firmato Da: TOCCI ... Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6001fd25968ea3c4b7501fdd07fc369

MO, MS, RE, dell'art. 75, sono ammessi, con modalità diretta di attuazione, gli interventi di recupero edilizio, di demolizione e Ricostruzione relativamente a singoli edifici secondo le seguenti prescrizioni particolari:
- l'edificio riedificato assicuri parcheggi nella quantità di 5,00 mq per ogni 30,00 mq di SU.

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali ed autorimesse.
8. Nei sub ambiti di cui al titolo, nei casi di risanamento urbanistico ed edilizio, oltre la volumetria territoriale che risulta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, è consentito realizzare l'ulteriore cubatura degli edifici demoliti. É altresì consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti, solo nel caso di integrazione urbanistica ed edilizia di quest'ultime con le nuove volumetrie previste.

Art. 136 - Classificazione delle strade

1. A norma dell'Art. 2 del CODICE DELLA STRADA (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, aggiornato al 2007) le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
   - A) Autostrade;
   - B) Strade extraurbane principali;
   - C) Strade extraurbane secondarie;
   - D) Strade urbane di scorrimento;
   - E) Strade urbane di quartiere;
   - F) Strade locali;
   - F-bis) Itinerari ciclopedonali.

   Le anzidette strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

   A. **AUTOSTRADA:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. "Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".
   B. **STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e «banchina pavimentata a destra», priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. "Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".
   C. **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
   D. **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, "banchina pavimentata a destra" e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
   E. **STRADA URBANA DI QUARTIERE:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
   F. **STRADA LOCALE:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al primo comma non facente parte degli altri tipi di strade, comprende anche la "strada vicinale o poderale o di bonifica (Art. 3 del Nuovo Codice della Strada): strada privata fuori dai centri abitati di uso pubblico";
   G. **ITINERARIO CICLOPEDONALE:** strada locale, urbana, extraurbana oppure vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

2. Le indicazioni del PSC e del POT relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
3. Caratteristiche tecniche funzionali delle strade classificate C - E - F.
   1. Per le strade con classifica C (strada extraurbana secondaria), vengono fissate le seguenti caratteristiche tecniche e funzionali:
      - carreggiata unica
      - n° 2 corsie
      - piattaforma complessiva di m 10,50 cosi distinta:
        larghezza corsie m 3,75

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCHINILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600f9d25968ea3c4b7501fdf007c389

larghezza banchine m 1,50

2. Per le strade con classifica E (strade urbane di quartiere) si definiscono le seguenti caratteristiche tecniche funzionali:
   - carreggiata unica
   - n° 2 corsie
   - piattaforma complessiva di m 10,00 cosi suddivisa:
     larghezza corsie m 3,00
     larghezza banchine m 0,50
     larghezza marciapiedi m 1,50

   La larghezza complessiva della infrastruttura, comprensiva del marciapiede, non dovrà, comunque, essere inferiore a m 10,00.
3. Alle strade con classifica F, si assegnano le seguenti caratteristiche tecniche funzionali:
   - carreggiata unica
   - n° 2 corsie
   - piattaforma complessiva di m 7,50 cosi suddivisa:
     larghezza delle corsie m 3,00
     larghezza banchine m 0,50
     larghezza marciapiede m 1,00.

Art. 140 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
   a. 10 m per le strade di tipo C;
   b. 6 m per le altre strade.
2. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 2 m.
   La tabella seguente riassume le distanze di rispetto riportate nei paragrafi precedenti.

Tipologia strada	Distanze di rispetto in m	
	In territorio rurale	Entro i centri abitati (territorio urbanizzato o urbanizzabile)
C	30	10
E	/	6
F	20	6
Vicinali di tipo F	10	/
Altre Strade	10	6

3. **Usi ammessi:**
   a. Le fasce di rispetto stradale in territorio rurale (ambiti non urbanizzati o urbanizzabili) sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere a ntirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 art.24, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.
   b. Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.
   c. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PAU. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
      - per la fascia della larghezza prevista per la zona, a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde anche come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

Art. 152 - Zone vincolate e di rispetto.

Indipendentemente dalle destinazioni di zona, di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli riportati nella tavola n° 4 "carta dei vincoli e delle zone di rispetto" del PSC.

1. vincolo paesaggistico di tutela ambientale e di inedificabilità temporanea ai sensi della legge DLgs. 42-2004 " vincolo

Pubblicazione o ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCHILLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600fd25968ea3c4b7501fdf007c369

dei Beni Culturali e Paesaggistici" già Legge Galasso del 8 / Agosto / 1985 n° 431 e della legge 29/Giugno/1939 n° 1497 e della Legge quadro in materia di incendi boschivi n° 353 del 21.11.2000. Esso riguarda:

a. i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Nei boschi e nelle foreste sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle vigenti norme in materia.
b. l'area di " Cozzo Motta " come individuata nella planimetria in scala 1:100.000, notificata dalla Soprintendenza per i Beni AA. e Storici.
c. i seguenti torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche della Provincia di Cosenza (estratto della Gazzetta del Regno d'Italia n° 173 del 25/Luglio/1905) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna:
   - il torrente Campagnano dallo sbocco fino alla confluenza col fosso Manche;
   - il torrente Surdo, dallo sbocco alla mulattiera che lo attraversa a sud di Marano Marchesato.

Nelle aree vincolate, di cui all'Art. 1 della L. 431 / 1985 fino all'adozione, da parte della Regione dei Piani Paesistici ed Urbanistico-Territoriali, sono vietate le edificazioni; ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia con la esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
Il vincolo non si applica agli ambiti A, AU, NU, AUD e AP , così come individuati nella tav. 3 - ai sensi del D. M. 2 / Aprile / 1968 n°1444 e così come previsto dall'art. 142 comma del DLgs n°42 del 2004.
Tale vincolo agisce "ope legis" e, pertanto, non richiede nessun provvedimento amministrativo dell'interesse " ipso iure" tutelato e non può essere modificato a differenza di quelli imposti con provvedimenti amministrativi.
Sono ammesse deroghe nei casi e nelle forme previste dalla legge 431 / 85. Negli ambiti AUC e nelle altre zone del PSC il rilascio dell'autorizzazione paesistica ai sensi delle leggi 29 Giugno 1939, n. 1497 e 8 Agosto 1985 n. 431, è regolato dalla Legge regionale del 28 Febbraio 1995, n. 3 e seguenti.

2. Vincolo idrogeologico e forestale. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata regolare richiesta di Nulla Osta all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D.L. 1126/'20 e seguenti.
3. Le aree di cui alla Legge quadro in materia di incendi boschivi n° 353 del 21.11.2000, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità temporaneo per il periodo di tempo di legge a partire dalle date riportate sulla carta dei vincoli da incendio.
4. Vincolo geologico. Esso riguarda i vincoli di cui allo studio geomorfologico della Variante generale.
5. L'indicazione del vincolo paesistico nei grafici è indicativa e per il rispetto del vincolo si deve fare riferimento alle specifiche norme di legge.
6. La tavola n° 4 "carta dei vincoli e delle zone di rispetto" del PSC indica il tracciato dei gasdotti che attraversa da Nord a Sud il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto (entro una fascia laterale di 24 mt.), è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.
7. Nella stessa tavola n° 4 "carta dei vincoli e delle zone di rispetto" del PSC, sono indicate le fasce di rispetto delle zone cimiteriali, ovvero delle zone destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. É ammesso l'uso, in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. Entro tali fasce (che tengono conto dell'ambito di futura espansione dell'area cimiteriale) è vietato costruire nuovi edifici e ampliare di una percentuale superiore al 10% quelli preesistenti. É ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
8. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero ovvero di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso;è permesso inoltre l'intervento di demolizione con ricostruzione, in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
9. Per i vincoli di tipo geologico si fa riferimento alle tavole dello studio geologico allegato al PSC. Le aree soggette a trasformazione urbanistica ricadenti nel PAI in fascia di rispetto di zona di pericolo, denominate nel PSC con la sigla RP e individuate campite con apposito retino, sono utilizzabili a fini volumetrici con gli stessi indici e parametri delle zone urbanistiche di appartenenza.
10. Gli interventi di trasformazione e i progetti di sistemazione delle aree individuate dal piano di protezione civile redatto, su incarico del comune di Castrolibero dall'ingegnere Pietro Lappano e dal geologo Domenico Belcastro, devono rispettare quanto individuato dal Piano di protezione civile stesso. Nei progetti di intervento e/o di futura sistemazione delle aree e degli edifici inclusi nel piano di protezione civile, dovranno essere consentite la possibilità dell'ammassamento dei soccorritori e delle risorse (tav. 23 del Piano di Protezione civile); la possibilità di utilizzo degli spazi individuati, come le aree di attesa o di quartiere, nella tav. n° 21.02; le aree di ricovero della popolazione indicate nella tav. 22.

Pubblicazione o ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCHIMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600f9d25968ea3c4b7501fdf6077c389

Comune di Castrolibero

Destinazione Urbanistica

Comune di Castrolibero (CS) Foglio 16 Mappale 296

Superficie	Descrizione	Dettagli
26,08 %	- Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5 - Comparto 52 - Vincolo QTR Art.26 comma 1 lettera a	23,82 % - Area di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
18,18 %	- Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) e Fascia di rispetto stradale - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5 - Comparto 52 - Vincolo QTR Art.26 comma 1 lettera a	83,01 % - Area di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
51,6 %	- Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5 - Comparto 52	
0,44 %	- Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura) e Fascia di rispetto stradale - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5 - Comparto 52	
2,59 %	- Viabilità esistente - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5 - Vincolo QTR Art.26 comma 1 lettera a	62,04 % - Area di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA
1,18 %	- Viabilità esistente - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta - in attuazione di PAU) - Sub Zona STR5	

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Visualizza Normativa

Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura)

ART.121 - AMBITO CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA

1. È costituita da tessuti a disposizione libera a carattere unitario, da edifici isolati nel lotto con diverse tipologie, da interventi recenti realizzati in dipendenza del progresso PRG. L'ambito CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA è localizzato nelle subzone SRR e STR 1,2, 3, 5,6,7,8,9,12,13.

2. I caratteri peculiari sono:
   a. un impianto urbano generalmente irregolare conformato alle morfologie dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;
   b. una struttura viaria in parte sottodimensionata rispetto alle densità edificatorie realizzate;
   c. una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione degli isolati;
   d. una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto;
   e. una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco quasi mai idoneo all'impianto realizzato;
   f. una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage;
   g. una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti;
   h. una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi.

3. Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
   a. la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;
   b. la ristrutturazione degli edifici finalizzata a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane;
   c. la ricerca di un nuovo disegno dei fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzate a riconfigurare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che dal benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strada a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).
   d. negli edifici del presente ambito, è consentita la trasformazione delle coperture dei balconi, delle terrazze e dei porticati in ulteriore superficie non residenziale aperta, purché detti elementi siano già posti all'interno della sagoma dello stesso fabbricato esistente e comunque nel rispetto del regolamento sul decoro urbano e della legge antisismica. Nello stesso ambito, possono essere realizzate tettoie e portici aperti almeno su tre lati, nel limite del 30% della SC del fabbricato principale esistente ivi compresi quelli già eventualmente esistenti.

4. Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie: MO; MS; RC; RE; DR; NE;

5. Oltre a quelli suddetti sono ammesse le seguenti categorie alle condizioni indicate:
   a. RE1, RE2: nei soli casi cui è necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;
   b. RE3, DR: nei casi in cui, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 3, si renda necessaria od opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva in compresenza delle seguenti condizioni: rilevanti condizioni di degrado fisico-igienico degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza; perdita irreversibile dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari; assenza di valore architettonico degli edifici;
   c. Gli interventi DR sono subordinati all'approvazione di un Progetto Unitario adeguato alle regole del contesto urbano di riferimento.
   d. NE1 : per la esclusiva realizzazione di corpi di fabbrica lungo le fronti su strada finalizzata agli obiettivi di cui al comma 3 punto - c), secondo le condizioni di cui al precedente punto a) e b).
   Tale intervento dovrà interessare una dimensione pari al fronte-strada di almeno due interi isolati contrapposti lungo i lati della strada e dovrà essere realizzato previa redazione di un Progetto Unitario che definisca i caratteri morfologici e funzionali della nuova sistemazione urbanistica;
   e. NE2 :per la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo impianto che si inseriscono in forma compiuta nel tessuto esistente con caratteri morfologici e funzionali alla nuova sistemazione urbanistica;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Oltre alle prescrizioni relative al precedente comma, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
   a. Negli interventi RE3, DR è ammesso un incremento della Superficie Lorda SL esistente fino al 10%, da destinare ad una migliore configurazione architettonica dell'edificio in rapporto all'inserimento nel contesto, anche attraverso la variazione dell'altezza dell'edificio preesistente coerentemente con l'altezza delle linee di gronda degli edifici confinanti. L'incremento si somma a quanto conseguito in virtù della utilizzazione della premialità di cui all'art.
   b. Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto c) del precedente comma 3, è consentito un incremento fino al 10% della SL fuori terra esistente derivante dalla riconfigurazione delle fronti, nel caso in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto superiore al 70% e siano in condizioni statiche precarie, attraverso la loro eliminazione totale o parziale nei limiti massimi del 50% di superficie sottoposta, a condizione che la proiezione verticale del nuovo volume di completamento sia interna alla superficie fondiaria;
   c. Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto a) del precedente comma 3, laddove si configurino come sistemazioni unitarie di aree di pertinenza di diverse unità edilizie, è consentita la fusione e l'incremento di SU dei parcheggi interrati attraverso l'utilizzo della superficie delle eventuali rampe carrabili eccedenti;
   d. NE1: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell'IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;
   e. NE2: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell' IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;

7. Le destinazioni d'uso consentite nella Città consolidata sono: Residenziale, Turistico-ricettive, Direzionale, Commerciale.

8. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti a condizione che siano legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedura di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

9. Spazi aperti
   Sono spazi aperti della città consolidata tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana:
   a. Verde privato - si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della città consolidata e configurata.
   b. Verde pubblico di livello urbano - si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della città consolidata.
   c. Spazi prevalentemente attrezzati per attività e tempo libero - si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta o attrezzati con strutture mobili e/o strutture fisse ed edifici locali strettamente connessi con le attività sportive e di svago.
   Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 sugli edifici e impianti esistenti, nonché tutte le categorie d'intervento ambientale.
   Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza Architettonica dei luoghi.
   Gli interventi di arredo degli spazi aperti della Città consolidata devono essere relazionati con il contesto, in modo tale che il tipo e le disposizioni siano coerenti con lo spazio circostante.

10. Nell'ambito della Città consolidata esprimono i loro effetti i PAU approvati per le Zone AUR2-I, AUR2-II, AUR2-III, ed il presente PSC ne conferma la validità ed attuazione.
    L'attuazione degli stessi PAU deve comunque rispettare i principi generali previsti nel REU della Variante al PSC.

11. Nel comparto n.37, situato nella 8TR8, la città si presenta con un assetto disorganico e la necessità di riqualificazione.
    Al fine di conseguire un disegno urbano più aderente alle esigenze della trasformazione dell'area ed al fine di migliorare la configurazione urbana anche dell'area verde destinata a passeggiata, si prescrive di eseguire la demolizione del fabbricato esistente e di effettuare mediante il PdCC, una riqualificazione urbanistica dell'area con la previsione di insediamento di una SU complessiva, inclusa quella demolita, pari alla applicazione dell'indice SU= 1,50 mq/mq. di SF.
    Si dovranno rispettare i parametri di PSC per quanto attiene alle caratteristiche energetiche e igienico sanitarie.
    DF = secondo quanto previsto dalla legge sismica
    DC = minimo 5,00 ml.
    DS = minimo 6,00 ml.
    RC = 35%.
    H max = n. piani libero;
    Mix di funzioni tra residenziale e terziario/commerciale è libero, ma la residenza deve avere la prevalenza.
    Si dovranno conseguire i livelli massimi di premialità delle categorie A e B, secondo l'art.35 del REU.
    Per le dotazioni territoriali residenziali di 22 mq./ab. e per quelle non residenziali nella misura stabilita dall'art.107 e 108 del presente REU è ammessa la monetizzazione o la delocalizzazione, con esclusione delle dotazioni relative ai parcheggi, che dovranno essere soddisfatte in loco.
    In fase di progettazione e convenzione si potranno individuare in modo più appropriato gli innesti stradali, gli allineamenti dei fronti e distanze.

12. Il volume residuo derivante dai PAU redatti per le zone di: Andreotta, Ruscil e Garofalo (ex AUR2I, ex AUR2II, ex AUR2III) del vigente PSC, può essere utilizzato per redigere piani di riqualificazione di aree della stessa zona.

La tabella contenuta nel presente articolo è consultabile nel REU.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Visualizza Normativa

Classe 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)

ART.146 - COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO

A. **Carta di fattibilità geologica e prescrizioni geologiche delle azioni di Piano**

1. La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano, elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio, fornisce indicazioni rispetto alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.
2. Le prescrizioni geologiche facenti parte degli studi e degli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del PSC e dell'annesso REU. Si richiamano quelle riguardanti la fattibilità:

   a. **Zone ricadenti in Classe 1 - Fattibilità senza limitazioni**
   Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitiva ed esecutiva). Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

   b. **Zone ricadenti in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
   Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo). Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

   c. **Zone ricadenti in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**
   Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologici e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi. Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, in particolare art. 18, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

   d. **Zone ricadenti in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
   Zone ricadenti in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni dovute a pendenze maggiori del 50%
   Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, e s.m.i. Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, in particolare art. 16 - 17 - 21 - 24, Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.

   e. **Zone ricadenti in Vincoli Inibitori (art. 25 comma 1 lettera a Q(TRP) - fascia di rispetto di corsi d'acqua intubati e/o cielo aperto**
   Nelle aree comprese in questa classe e nella fasce di rispetto di 10 metri dall'asse del tubo, se il corso d'acqua è intubato e sotterrano, o di 20 dal piede delle sponde naturali vige l'inedificabilità assoluta nelle suddette fasce, fermo restando disposizioni di maggior tutela disciplinate dal PAI, fatte salve le opere destinate alla tutela dell'incolumità pubblica.

   Tutte le aree incluse nelle zone di fattibilità a) b) c) d) e) concorrono a determinare i diritti edificatori previsti ale nell'ambito urbanizzato e/o urbanizzabile con la medesima destinazione urbanistica.
   Il diritto edificatorio prodotto dalle aree ricadenti nelle classi di fattibilità d) e), potrà essere trasferito in altro comparto della stessa ambito e con le stesse destinazioni d'uso.

B. **Rischio sismico**

1. In tutto il territorio del comune di Castrolibero (CS) devranno essere osservate le prescrizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia, nonché le indicazioni presenti nello studio di microzonazione comunale e in particolare nella carta delle MOPS allegata al presente piano.
2. Per tutte le attività (piani attuativi o interventi diretti) dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, le geo-meccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito con riferimento alla carta dei MOPS. In particolare andranno approfondite le condizioni di amplificazione stratigrafica, topografica e la verifica ai eventuali fenomeni di liquefazione dinamica dei terreni.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 9

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI CASTROLIBERO

PROVINCIA DI COSENZA

Prot. N. [illegible] Pratica di costruzione alla N. [illegible]

VOLTURA CONCESSIONE DI EDIFICARE

IL SINDACO

Vista la domanda in data [illegible]/11/80 del Sig. [redacted] tendente ad ottenere la concessione di edificare in questo Comune, località [illegible] Via [illegible] n. [illegible]

Catasto urbano: foglio [illegible] mappale N. [illegible] particella [illegible]

lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Visto il progetto dell'opera, composto di planimetrie, disegni e calcoli;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data [illegible]/4/1980

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data 18/4/1980

Visto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale, adottato nella seduta del 18/4/1980 con verbale N. 130;

Visto il nulla osta del Genio Civile N. 11909 del 7/7/1980

Visto

Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, unitamente al progetto dei lavori sono stati inviati alla Prefettura a norma della legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Che sono state osservate le norme stabilite dal R. D. 22 novembre 1937, n. 2105, sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1ª e 2ª categoria;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice civile;

Viste le norme del T. U. legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Viste le leggi sulla prevenzione degli incendi 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;

Vista la legge per la edificabilità dei suoli n. 10 del 28 gennaio 1977;

VOLTURA [illegible] CONCESSIONE DI EDIFICARE

A.[illegible] Sig. [redacted]

Codice Fiscale [redacted] per l'esecuzione dei lavori sopra descritti in narrativa, salvo la osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal Codice civile, dei regolamenti comunali, delle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale e generale in materia; nonché in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate:.-

1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso nei lati prospicienti le vie, aree o spazi pubblici, con steccato o con altro solido chiuso.

2) Che non siano mai ingombre da qualsiasi genere di materiale le vie, aree o spazi pubblici adiacenti al cantiere.

3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; ridurre ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di molestie e incomodi che possono recarsi alla circolazione dei terzi.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio [illegible]
5) Che siano salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi [illegible] dell'esecuzione dei lavori.
6) [illegible]
7) [illegible]
8) A cura del costruttore deve essere [illegible] la targa del cantiere.
9) [illegible]
10) [illegible]
11) [illegible]
12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al D.P. [illegible]
13) Che siano osservate le prescrizioni [illegible] di cui al D.P. [illegible]
14) Che siano [illegible]

Ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, il Concessionario dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione nonchè il contributo afferente alla concessione

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato entro l'anno e per l'ultimazione entro tre anni, decorrenti dalla data della presente concessione, salvo eventuali proroghe previste dall'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10. Il Concessionario dovrà provvedere al verde del costruendo fabbricato entro la misura del 70% a mq. di superficie coperta. Inoltre dovrà dotare il fabbricato di una superficie [illegible] [illegible] e secondo le norme che saranno impartite dall'Amministrazione, ed in ragione di una pianta [illegible] per [illegible] mc.

Si confermano i dati e la scadenza della concessione N°[illegible] del 25/7/1980 rilasciata a favore del Sig. [redacted]

Il Concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali e di Regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente concessione e delle norme contenute nella legge 28-1-1977, n. 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti di regolare visto che dovranno essere [illegible] sul luogo dei lavori a disposizione degli agenti addetti al controllo.

Dalla Residenza Municipale, li 4/2/1981

IL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che l'avviso [illegible] della presente concessione è stato dato [illegible] al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio comunale, dal 4/2/1981 al 19/2/1981 ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI CASTROLIBERO

PROVINCIA DI COSENZA.

Prot. n. 2235/80 Pratica di costruzione edile n. 204

CONCESSIONE DI EDIFICARE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 12/4/1980 da 2 Sig. [redacted], tendente ad ottenere la concessione di edificare in questo Comune, località Macelli, Via ____ n. ____

Catasto urbano: foglio ____ [redacted] N. ____ particella ____

lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Visto il progetto dell'opera, completo di planimetria, disegni e calcoli;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data 15/4/1980

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data 18/4/1980

Visto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale, adottato nella seduta del 18/4/1980 con verbale N. 130

Visto il nulla osta del Genio Civile N. 13880 del 7/1/1980

Visto ____

Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, unitamente al progetto dei lavori sono stati inviati alla Prefettura a norma della legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Che sono state osservate le norme stabilite dal R. D. 22 novembre 1937, n. 2105, sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1ª e 2ª categoria;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice civile;

Viste le norme del T. U. legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;

Vista la legge per la edificabilità dei suoli n. 10 del 28 gennaio 1977;

Vista la convenzione per la costruzione diretta delle opere di urbanizzazione registrata a Cosenza in data 6/4/1980 al N°1123 Serie 3 Vol.2

RILASCIA CONCESSIONE DI EDIFICARE

A 2 Sig. [redacted]

Codice Fiscale N. | | | | | | | | | | | | | | | | per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, salvo la osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal Codice civile, dai regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale e generale in materia; nonchè in conformità del progetto presentato e nel perfetto regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate:

a) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, ed ivi prospicienti la via, aree o spazi pubblici, con steccionate o con altro solido sistema.

b) Che non siano mai ingombrate, da qualsiasi genere di materiale, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.

c) Che siano adottate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione stradali agli addetti al lavoro, a persone o a cose ed evitare, nella migliore misura possibile, l'ottenimento di molestie e incomodi che possano recarsi con l'esecuzione dei lavori.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4) Ogni eventuale occupazione di via, area o spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio competente con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato; od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Autorità comunale, nello stesso stato in cui viene consegnato.

5) Che siano salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni caso dell'esecuzione dei lavori.

6) Se nel caso dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manomettarle né danneggiarle.

7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere verticale e stabile per la loro netta distinzione ed illuminate, secondo l'orario in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili.

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.

9) L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a lavoro dei relativi regolamenti.

10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei lavori.

11) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, qualora siano eseguite opere in parziale od in totale difformità con la presente concessione, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 15 della legge 28-1-1977, n. 10.

12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2229, sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R.D. 22 novembre 1937, n. 2105, per le zone sismiche di 1ª e 2ª categoria.

14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni.

Ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, il Concessionario dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione nonché il contributo afferente alla concessione

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato entro l'anno e per l'ultimazione entro tre anni, decorrenti dalla data della presente concessione, salvo eventuali proroghe previste dall'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10. Il Concessionario dovrà provvedere al verde del costruendo fabbricato entro la misura del 70% a mq. di superficie coperta. Inoltre dovrà dotare il fabbricato di una superficie piantumata con piante a. f. e sistemata a bosco o parco e secondo le norme che saranno impartite dall'Amministrazione, ed in ragione di una pianta a. f. per 250 mc.

Il Concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali e di regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente concessione e delle norme contenute nella legge 28-1-1977, n. 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti di regolare visto che dovranno custodirsi sul luogo del lavoro a disposizione degli organi addetti al controllo.

Dalla Residenza Municipale, li 25/7/1980

IL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dell'avvenuto rilascio della presente concessione è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio comunale, dal 25/7/80 al 10/8/1980 ai sensi dell'Art. 90 della legge 5 agosto 1967, n. 765.

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI CASTROLIBERO

Prot. 9460/12 PROVINCIA DI Cosenza

RACC. UFFICIO TECNICO — EDILIZIA PRIVATA

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

determinazione — in via definitiva — dell'importo dell'oblazione

FASCICOLO 304

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta in data 28/3/86 da [redacted]

nella sua qualità di proprietario del fabbricato sito su terreno distinto a catasto al foglio n. [redacted] mappali n. [redacted] Via G. Amendola n. 11, di questo Comune, adibito a commerciale-abitazione, tendente ad ottenere, in relazione alla norma del Titolo IV° della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata dal D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298 la sanatoria delle seguenti opere edilizie abusive: - Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato previsto a garages; - Modifiche prospettiche; - Aumento di superficie e conseguenziale cambio di destinazione d'uso per attività commerciali; - Trasformazione del sottotetto in n° 3 mansarde abitabili.

ultimate, come previsto dal 2° comma dell'art. 31, entro il 1° ottobre 1983;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta;

Visto che, il richiedente, con la stessa domanda, ha determinato, in via provvisoria, l'ammontare dell'oblazione in complessive L. 13.280.000

Visti i riferimenti degli uffici dai quali non sono emersi elementi ostativi alla concessione della richiesta sanatoria;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata con D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

DETERMINA

1°) L'ammontare definitivo dell'oblazione in L. 24.874.360

☐ Risultante dalla rettifica degli elementi dichiarati, come risulta dal seguente prospetto:

N. d'ord.	Elementi esposti in domanda Motivi delle rettifiche	RISULTANZE	
		Esposte in domanda	Rettificate
1	Per l'abuso della trasformazione d'uso ed aumento di superficie al piano previsto seminterrato, deve applicarsi la tipologia n°1 in quanto opere comportanti aumento di volume, e non conformi alla normativa allora ed ora vigente. Inoltre l'oblazione deve essere maggiorata di 1,5 in quanto la superficie complessiva calcolata per commercio è superiore a mq. 500 (art. 34 comma 5b).	2.981.000	14.375.680

2') Le somme che l'interessato dovrà versare a conguaglio come segue:

— Importo definitivo dell'oblazione come determinato al precedente n. 1 .... L. 24.871.560

Detrazioni:

— Somme versate in applicazione di DD.LL. non convertiti (Art. 31, 4° comma) ..... L. .....

— Somma versata a titolo di acconto come dalla ricevuta allegata alla domanda ..... L. .....

— ..... L. .....

Totale detrazioni L. 13.280.000 L. 13.280.000

Differenza = Ammontare dell'oblazione da versare a saldo L. 15.073.083 interessi compresi;

3') Le somme che dovranno essere versate a titolo di contributo di concessione (Art. 37):

a) Commisurato alle opere di urbanizzazione (Art. 5):
mc 2711,05x2571,20,7

Primaria L. .....
e
Secondaria L. 3.964.517

b) Commisurato al costo di costruzione (Art. 6) .....

c) Per opere e impianti non destinati alla residenza (Art. 10) ..... L. 4.724.000

Totale somme da versare a titolo di contributo di concessione L. 12.040.517

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

☒ della concessione ☐ dell'autorizzazione

A) Attestazione dell'eseguito versamento:

a-1) in favore dello Stato, a titolo -saldo ammontare definitivo dell'oblazione- di L. 15.073.083 risultante dal precedente numero due, da versare sugli appositi bollettini ch 8-*quater* OAE disponibili presso gli uffici postali (è fatto salvo il diritto, per coloro che richiedono la sanatoria per la prima abitazione (art. 34, 3° e 4° comma) di richiedere la rateizzazione (Art. 36) ove il caso ricorra).

a-2) *In favore di questo Comune a titolo di contributo di concessione la somma di L.* 12.040.517 risultante dal precedente n. 3.

Sul c.c.p. n°14529879 intestato a "Comune di Castrolibero";

DUE 15.000

B) ~~Una~~ marca da bollo da L. ~~5.000~~ per il rilascio della concessione/~~autorizzazione~~.

C) Fotografie piano mansarda;

D) Pianta in scala 1:100 dell'intero piano destinato ad attività commerciali.-

Dalla Residenza municipale, li 11 [illegible]

IL SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale

CERTIFICA

di avere notificato oggi il presente atto all'interessato Sig.: ....

mediante consegna a mani di ....

nella sua qualità di ....

Data ....

IL RICEVENTE

....

Timbro dell'Ufficio

IL MESSO NOTIFICATORE

....

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: ... Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ...

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
CASTROLIBERO

DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA : AI SENSI DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N°47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI PER UN FABBRICATO IN LOCALITA' "RUSOLI" E RELATIVA A N.3 UNITA' IMMOBILIARI AL SOTTOTETTO E N. 3 UNITA' AL PIANO SEMINTERRATO

PROPRIETARIO :
SIGNOR [redacted]

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - COSENZA
Si attesta che il presente elaborato è stato depositato ai sensi dell'art. 4 - 4° comma della Legge 13-3-1988, n. 68.
Cosenza, lì 3 MAG. 1991 n. 8223
Il Fd. Istruttore (Geom. S...) L'INGEGNERE CAPO Dirigente dell'Ufficio (Pietro ...)
Per l'Ing. Capo Dirigente TARSIA F.to: BAGLIO

ALLEGATO N° 4
certificazione attestante l'idoneita' statica delle opere eseguite-art.35-3°comma-lettera b-legge 47/85

Cosenza lì 16 OTT. 1985

Il Richiedente

I Tecnici

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

L'anno 1985 il giorno sedici del mese di ottobre i sottoscritti Ingg. Salvo Giuseppe con codice fiscale n° [redacted] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 539, residente [redacted] e Ingg. [redacted] con codice fiscale n° [redacted] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 504, residente [redacted] a seguito dell'incarico conferito dal Sig. [redacted], proprietario delle unità immobiliari per cui il condono;

VISTE le disposizioni dell'art. 35 della Legge n° 47/85 3° e 4° comma;

VISTO il D.M. 15-5-1985;

hanno proceduto agli accertamenti necessari ai fini della certificazione che segue.

Dopo aver preliminarmente acquisito gli elaborati di progetto ed i calcoli di stabilità delle strutture dell'intero edificio si è riscontrata la rispondenza alla real situazione dell'intero immobile accettuate aperture al tetto realizzate con la costruzione di abbaini che danno luce ed aria al sottostante locale di sottotetto ed al vano scala.

Il progetto originario dell'intero immobile, redatto dall'Arch. [redacted], è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Castrolibero nella tornata del 18-4-1980 con verbale n° 130; Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza n° 13009 del 7-7-1980; Concessione Edilizia n° 804 del 25-7-1980 Prot. n° 2235/80 ri-

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

lasciata a nome di [redacted]

Successivamente è stata volturata la concessione ad edificare al richiedente Sig. [redacted] in data 4-2-1981 Prot. nº 5822 con la quale si confermano i dati e la scadenza della predetta concessione nº 804 del 25 luglio 1980 rilasciata a favore del Sig. [redacted].

In data 18-6-1981 con verbale nº 148 la Commissione Edilizia del Comune di Castrolibero ha approvato variante al progetto redatta dall'Arch. Maria Mauro Bonifacio; relativo Nulla-Osta nº 13596 del 26-6-1981 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza con successiva nota nº 16291 del 29-7-1981.

Detta variante venne redatta in conseguenza ad un aumento di superficie al 1º piano con corrispondente aumento di volume.

In data 22-4-1981 con protocollo nº 7929 vennero depositati, ai sensi dell'art. 4 della Legge 5-11-1971, nº 1086, i disegni esecutivi delle strutture in c.a. redatte dall'I[redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col nº 722.

In data 2-7-1981 con Prot. 14345 venne depositata all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, ai sensi dello art. 6 della Legge 1086, la relazione a strutture ultimate a firma del Direttore dei Lavori Arch[redacted]

In data 17-7-1981 con Prot. nº 14648 venne depositata al Genio Civile di Cosenza, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71, la Relazione-Verbale di visita-Certificato di collaudo a firma dell'Ingg. [redacted].

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

In data 31-7-1981 con Prot. n° 14644 venne rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica vigente.

In data 24-5-1982 con Prot. 1836/2.31.16 div. 4°,il Prefetto della Provincia di Cosenza concedeva alla ditta [redacted] la licenza d'uso del fabbricato,vista la attestazione del Sig. Sindaco del Comune di Castrolibero in data 5-3-1982.

In data 8-6-1982 l'Ufficiale Sanitario del Comune di Castrolibero,Dott. [redacted],rilasciava certificato sanitario relativo al fabbricato.

Infine in data 8-7-1982 con Prot. n° 5024/82 il Sindaco del Comune di Castrolibero rilasciava licenza di abitabilità relativa al piano rialzato, 1° e 2° piano,destinati come da progetto ad abitazione,nonchè l'agibilità al piano seminterrato ed al piano sottotetto.

Il fabbricato,in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di condono,è costituito da un piano seminterrato destinato a box comuni che si affacciano sull'antistante piazzale con n° 5 aperture dotate di serrande metalliche;un piano terra,un 1° e 2° piano destinati ad abitazioni;un piano sottotetto dotato di agibilità,come si evince dal relativo certificato.

Le unità immobiliari di cui si richiede il condono sono costituite:

1- l'intero piano seminterrato che si sviluppa al di sotto del fabbricato,costituito da n° 3 unità immobiliari regolarmente accatastate;
2- l'intero piano sottotetto costituito da n° 3 unità immobiliari destinate ad abitazioni,anche queste regolar

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

mente accatastate.

Entrambe le proprietà descritte ai precedenti punti 1 e 2 risultano di proprietà del Si [redacted] costrut tore dell'intero immobile.

Le variazioni apportate al progetto approvato,al pia no seminterrato,si individuano in un leggero aumento di su- perficie utile coperta,realizzata con una diversa chiusura perimetrale,includendo anche spazi destinati a servizi alla superficie utile.

Le variazioni che si evidenziano al piano sottotetto consistono in aperture praticate nel solaio di copertura con la formazione di abbaini aventi pendenza opposta a quella delle falde del tetto di progetto.

La destinazione d'uso,prevista e consentita per sot totetto agibile,é stata variata ed attualmente,la superfi- cie,divisa in n° 3 unità immobiliari,é adibita ad abitazio ni.

Gli appartamenti che ne risultano sono rifiniti come normali appartamenti che si possono inquadrare nella catego ria A/3.

La struttura portante é realizzata interamente in c.a. con reticolo di fondazione a travi rovesce;pilastri e travi formanti telai a maglia chiusa;solai del tipo in laterizi e c.a. con travetti prefabbricati in c.a.p. di altezza comples siva di cm. 21;tompagnatura a cassetta;tramezzi in mattoni forati;intonaco civile interno;intonaco esterno rivestito con materiale murale plastico colorato;solai di copertura in c.a. e laterizi con sovrapposto manto di copertura.

Dalla documentazione relativa alla relazione a struttura ultimata e del certificato di collaudo statico delle strutture del fabbricato si rileva l'esistenza di n° 4 cam[illegible]

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

prova eseguite dal laboratorio ufficiale GEO-CAL di Cosenza, su n° 16 cubetti di calcestruzzo impiegato nella costruzione in oggetto e dosato a ql. 3,00 di cemento tipo 325 classe 250.

Dalla relazione a struttura ultimata, a firma del Direttore dei Lavori Arch. [redacted] nonché dalla documentazione relativa ai calcoli esecutivi depositati, ai sensi dello art. 4 della Legge 5-11-1971 n° 1086, si rileva che é stato adoperato ferro di armatura del tipo Fe B 44 k con tensione ammissibile di 2200 Kg/cmq.

Con la scorta del progetto e degli elaborati reperiti, si é proceduto, sul posto, al controllo numerico e dimensionale delle strutture portanti del fabbricato essendo stata già verificata la rispondenza delle armature alle prescrizioni di calcolo con il collaudo statico della struttura, come risulta dagli originali atti in precedenza citati.

Per quanto é stato possibile constatare ed accertare, non si sono riscontrate diversità strutturali rispetto ai disegni esecutivi di progetto..

Non si é ritenuto opportuno procedere a prove di carico sui solai, date le modeste luci, lo spessore dei solai in laterizi e c.a. con travetti prefabbricati in c.a.p. ed altezza di cm. 16,5 + 5,00 di soletta collaborante, e sopportano i carichi di esercizio dalla data di agibilità senza alcun segno di lesione visibile.

Dalla ricognizione generale dell'opera non si sono rilevati segni di dissesto o di lesioni strutturali.

Dall'esame dei calcoli statici esecutivi, relativi allo intero fabbricato, si é accertato che i carichi fissi ed i sovraccarichi accidentali considerati sono rispondenti alle vigenti disposizioni di legge di cui alle Circolari Ministeriali LL.PP. 9-11-78 n° 16.591 e D.M. LL.PP. 12-2-1982.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

Nella redazione del progetto delle strutture, i carichi di esercizio considerati per il piano sottotetto sono stati assunti come per i normali solai di piano, e cioé peso proprio del solaio e carichi fissi pari a 380 Kg/mq, sovraccarico accidentale pari a 200 Kg/MQ.

Per quanto accertato il solaio di sottotetto é stato quindi calcolato in modo da poter sopportare con sicurezza i normali carichi di esrcizi per i solai di piano destinati ad abitazione.

L'intera struttura, essendo stata calcolata tenendo conto per il solaio di sottotetto di sovraccarico di esercizio come per i piani intermedi, sopporta con sicurezza le sollecitazioni dipendenti dalla diversa destinazione d'uso in quanto, tale mutamento, non apporta variazioni alle calcolazioni eseguite.

La variazione di destinazione d'uso non comporta, quindi, tensioni superiori a quelle risultanti dai calcoli esecutivi di progetto, che, sia per il calcestruzzo che per il ferro di armatura, risultano entro i limiti delle tensioni ammissibili.

Di conseguenza, avendo esaminato e verificati dettagliatamente i calcoli esecutivi redatti dall'Ingg. Luigi Zinno, e dei quali si riconosce l'idoneità, non si ritiene opportuno eseguire altre calcolazioni.

Dalle ricognizioni si é appurato che l'intero immobile é stato realizzato su un quoziente di terreno portato piano con l'esecuzione di lavoro di sbancamento.

Detta ricognizione é stata estesa anche ai fabbricati circostanti ed in nessuno di questi, compreso il fabbricato in parola, si sono rilevati segni di dissesto o di lesioni.

Da ciò ed in considerazione che le opere gravano sui rispettivi piani di posa da più anni, si può ette[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

idoneità statica delle fondazioni e la capacità portante del terreno certamente idoneo a sopportare le tensioni scaricate su di esso.

In particolare, le fondazioni del fabbricato in oggetto, costituite da maglie chiuse rettangolari, è stata realizzata con travi rovesce in c.a. delle dimensioni di cm. 40 per la anima, cm. 120 di altezza e cm. 20 di suóla con base B=80 cm, poggiata su sottostante magrone in calcestruzzo di cemento sporgente cm. 20 dalla base della fondazione.

La scala, realizzata in c.a. con travi a ginocchio e gradini a sbalzo, non presenta segni di lesione come anche i balconi che risultano realizzati a sbalzo in c.a..

Tutto ciò appurato, mediante documenti, saggi e rilievi, sono emersi sufficienti indicazioni per attestare l'idoneità statica del manufatto come in effetti con il presente atto i sottoscritti tecnici incaricati

C E R T I F I C A N O

ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 - 3° comma.

Cosenza li 16-10-1985

[redacted]

Si allegano:

1) Relazione finale
2) N° 10 certificati di prova a compressione per il calcestruzzo della struttura
3) Relazione di calcolo e sui materiali
4) Relazione geognostica e sulle fondazioni
5) Certificato di collaudo
6) Certificato di conformità
7) Certificato d'uso
8) Certificato sanitario
9) Certificato d'abitabilità

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

A/9

===COMUNE DI CASTROLIBERO===PROVINCIA DI COSENZA====

PROT. N. 5024/82.-

==========CERTIFICATO DI ABITABILITA'==========

IL SINDACO

VISTA la relazione dell'Ufficiale Sanitario Dr.Giro=
[redacted] di data 8/6/1982,da cui risulta che
la costruzione di un fabbricato urbano di proprietà
della Di[redacted]sito in questo Comune,Loca
lità Ruscli,composto da un piano seminterrato,un pia
no rialzato,un primo ed un secondo piano abitazione
ha i muri convenientemente prosciugati e che non sus
sistono altre cause di insalubrità,ai sensi delle di
sposizioni legislative e regolamenti vigenti;=======
VISTI gli artt.221 e seguenti del T.U. delle leggi
sanitarie 27/7/1934,n.1265;==========
VISTA la licenza d'uso N.1836/2.31.18 Div. IV^ rila=
sciata dalla Prefettura di Cosenza in data 24/5/1982,
a norma e ai sensi dell'art.4 del R.D.16/11/1939,==
n.2229 e successive modificazioni;==========
VISTO il certificato di data 31/7/1981 - N.14644 -ri
lasciato a norma dell'art.37 della legge 25/11/1962,
n.1684 e dell'art.37 della legge 2/2/1974,n.64,dal=
competente Ufficio del Genio Civile di Cosenza;====
VISTA la ricevuta N.745 del 10/6/1982,comprovante lo

ASH GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

avvenuto versamento di lire 89.750 per tassa conces
sione comunale;==========

Concede la==========

==========L I C E N Z A ==========

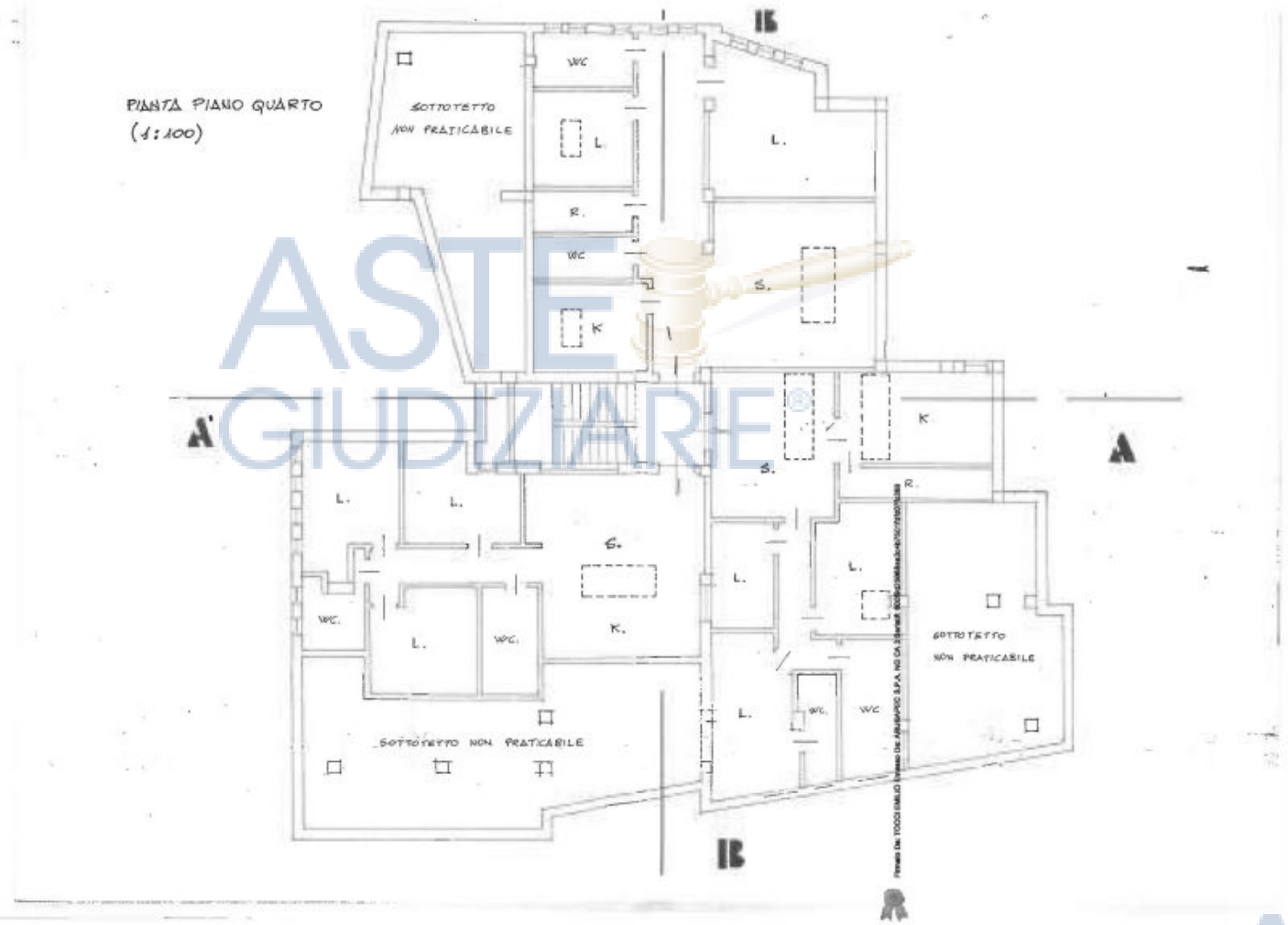
Per l'abitabilità relativa al piano rialzato, primo
e secondo piano destinati come da progetto ad abita
zione nonchè l'agibilità al piano seminterrato ed al
piano sottotetto.-

Castrolibero, lì 8/7/1982

IL SINDACO

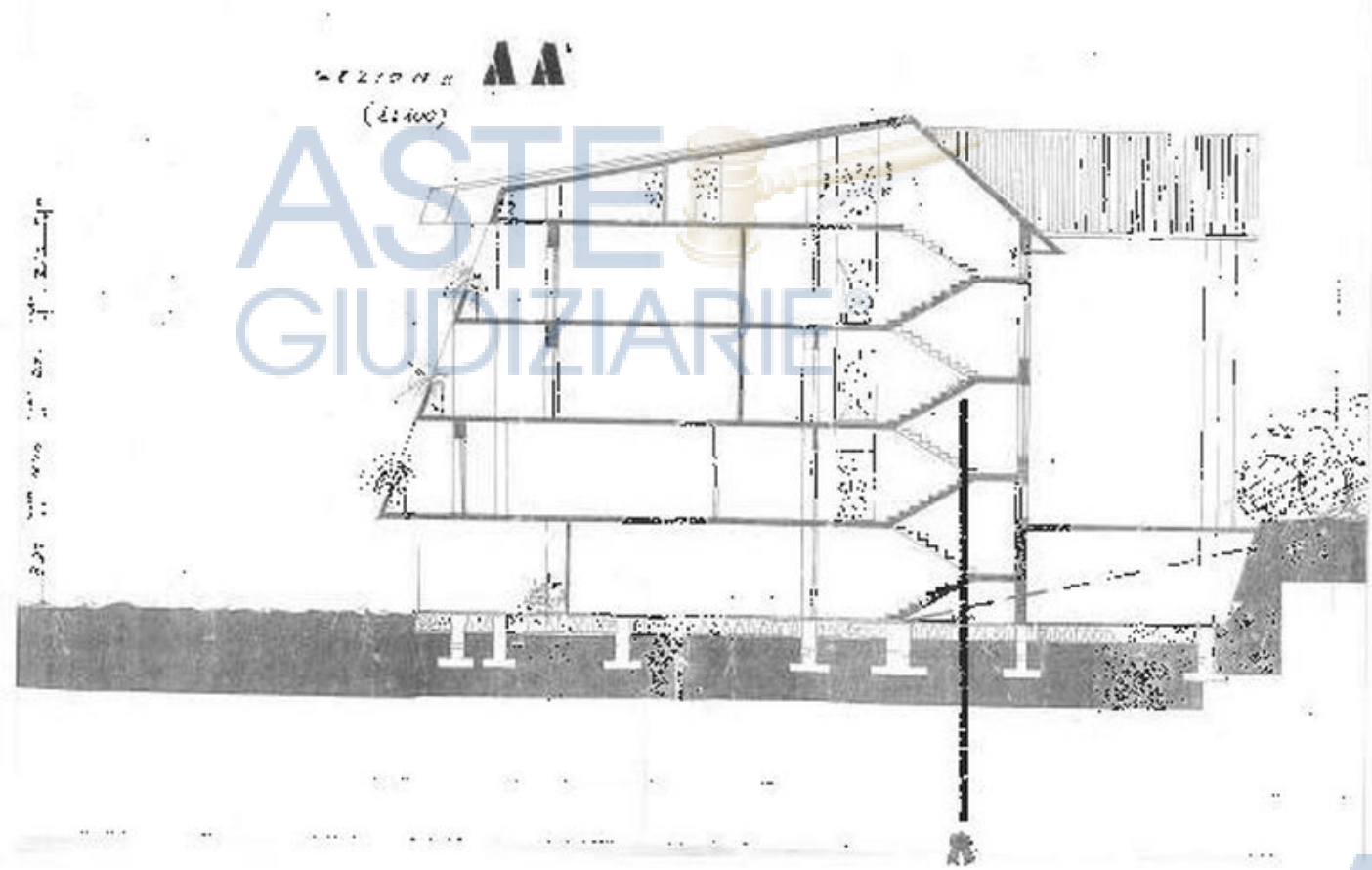
Comune di Castrolibero (Cs)
Ufficio Tecnico

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



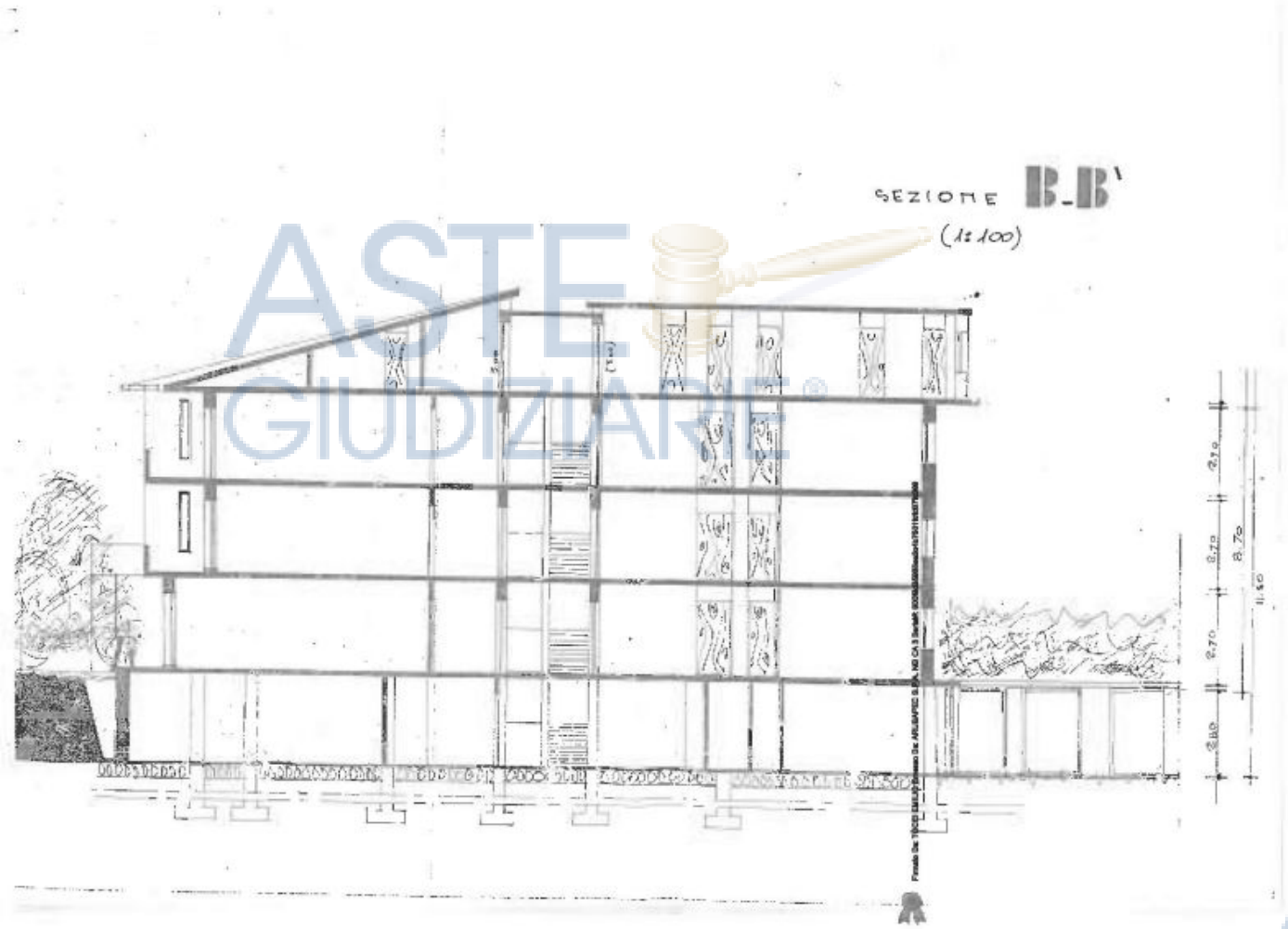
ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

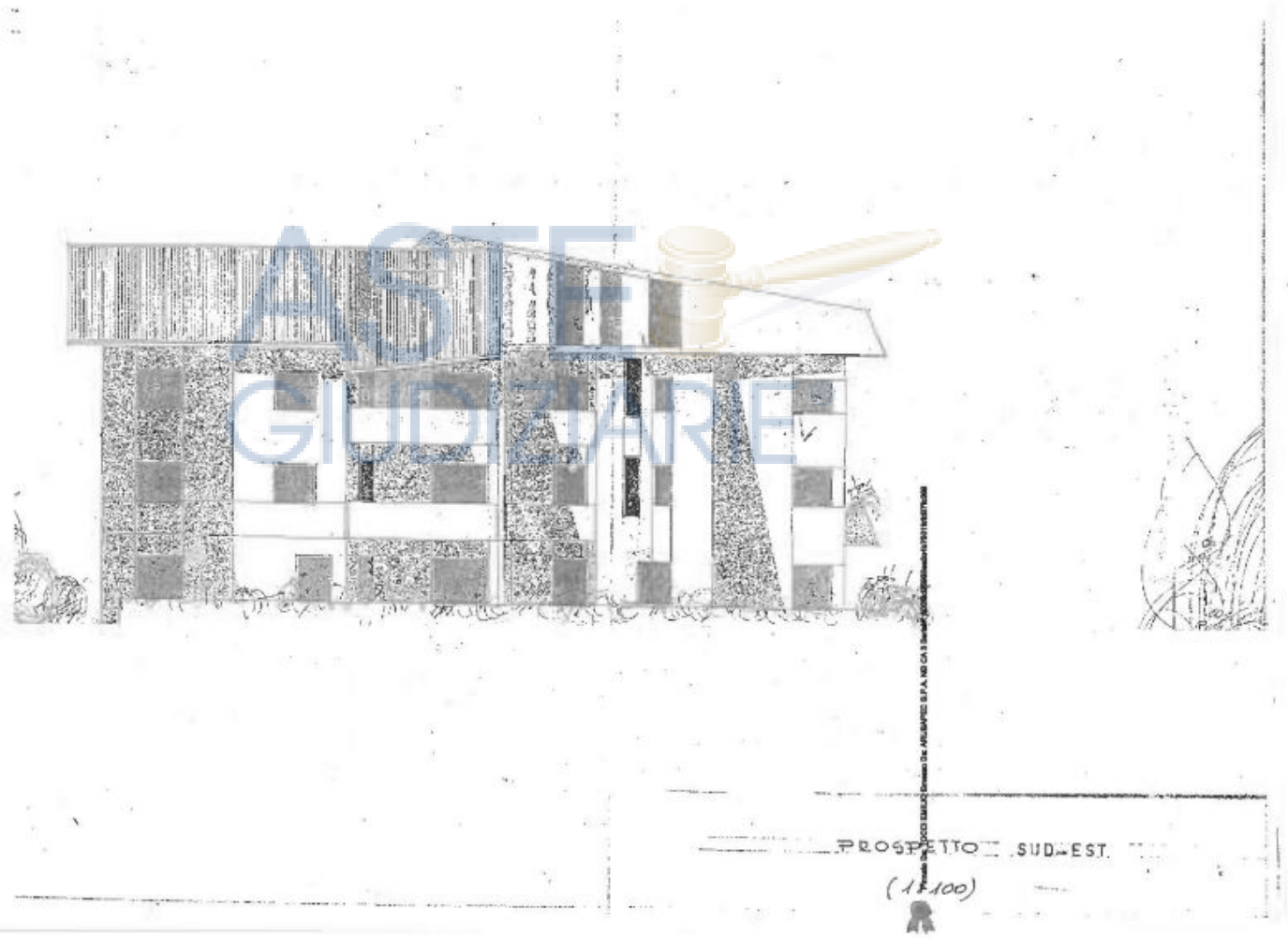
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



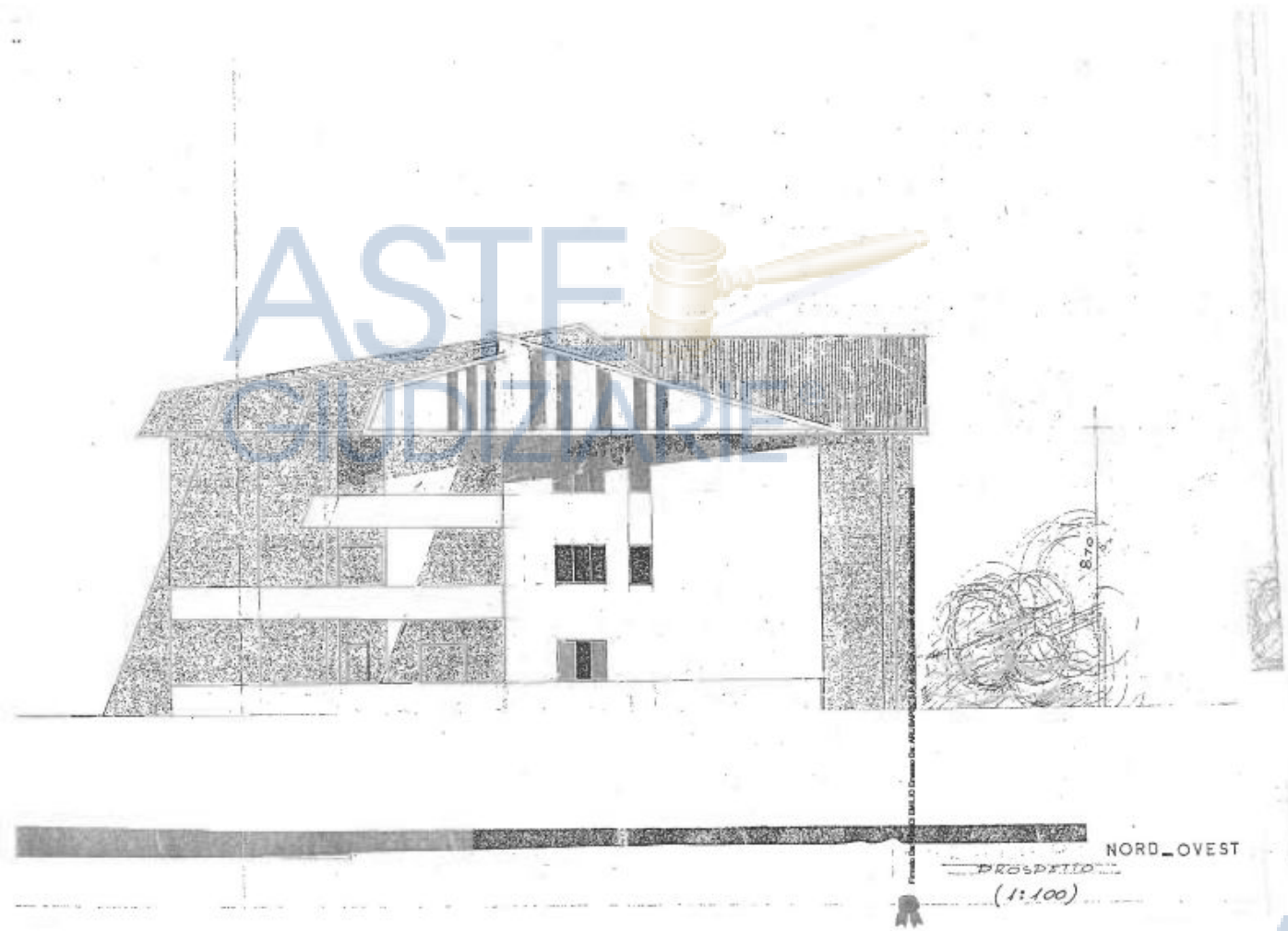
ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

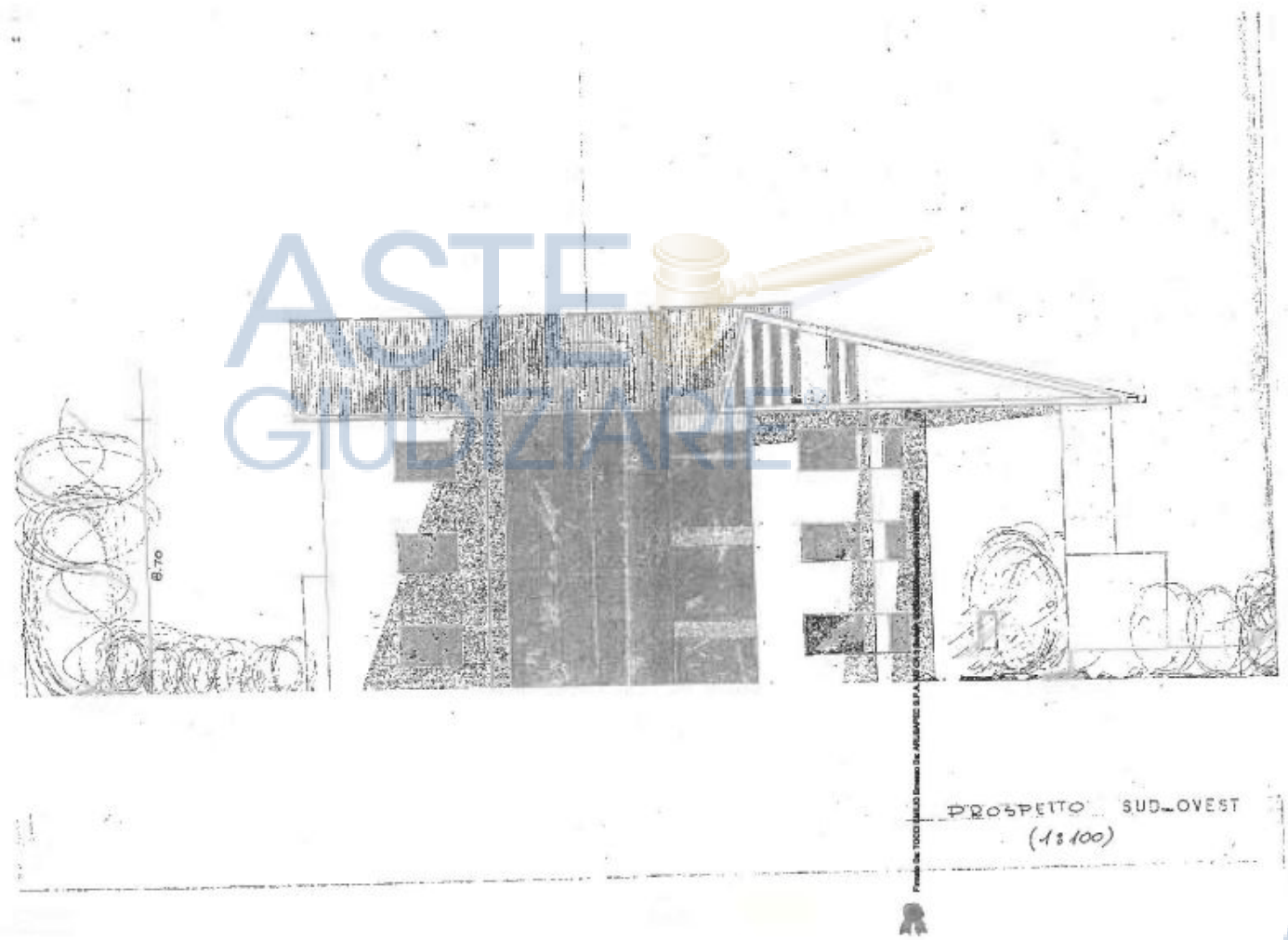
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
COSENZA

COMUNE DI [illegible] (Cosenza)
Prot. n. 11204/101
Ric. il 13-6-1988 Esp. il
Cat. Cl. Fasc.

Cosenza, li 3 MAG 1991

N. di Prot. 2241 Sez. 13 (?)

Risposta a Nota N.

del All. N.

AL [illegible] e Salvo Giuseppe - via [illegible]
C/da Bosco Bottame [illegible] - Cosenza

AL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA di Cosenza

e, p.c. AL COMUNE DI Castrolibero

ALLA DITTA [redacted]
via [illegible], n. 14
Cosenza

OGGETTO: Legge 13 marzo 1988, N. 68 (art. 4)
Fabbricato Costruzione nel Comune di Castrolibero - fabbricato [illegible] [illegible]
Deposito del certificato di idoneità statica.

Si restituisce copia del certificato di idoneità statica con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso questo Ufficio ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 68 del 13-3-1988.

Detto certificato è relativo ad una costruzione eseguita abusivamente per la quale la Ditta in indirizzo ha in corso domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28-2-1985, n. 47, e pertanto la presente viene inviata anche al Sig. Procuratore ai sensi dell'art. 21 della Legge 2-2-1974, n. 64 per la mancata osservanza degli adempimenti previsti dagli artt. 17 e 18 della citata Legge 64/74.

[redacted]
FUNZIONARIO GENIO CIVILE

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE
[redacted]

Per l'Ingegnere Capo Dirigente
F.to: BAGLIO

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Prov. di Cosenza)

PROT. N. 2989/96

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

VISTA l'istanza in data 02/02/1996 dalle Sigg.re [redacted] tendente ad ottenere il Certificato di Abitabilità della Mansarda di loro proprietà, sita in Via S.Amendola,11, per cui risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria in data 22/11/1995,prot.10840 ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985, per avvenuta presentazione di domanda di Condono Edilizio;

VISTA la Concessione Edilizia originaria del fabbricato in cui è compresa la mansarda in questione rilasciata in data 25/07/1980 n.804 in di [redacted]

VISTO il certificato di idonietà Statica [redacted] redatto dagli Ingg. [redacted] e Salvo Giuseppe e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 03/05/1991 prot.8223;

VISTA l'attestazione di Conformità dei lavori eseguiti, rispetto alla domanda di Condono presentata e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, rilasciata dal Tecnico incaricato G [redacted], in data 01/02/1996;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto termico a norma dell'art.9 legge n.46 del 05/03/1990, rilasciata in data 02/02/1996, dalla Ditta [redacted]

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, a norma dell'art.7 legge n.46 del 05/03/1990, rilasciata in data 24/01/1996, dalla Ditta [redacted]

VISTA la documentazione dell'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza, attestante l'avvenuta presentazione, in data 19/05/1992, della documentazione catastale, così come previsto dall'art.52 n. 12481 della legge 47/85;

VISTA la ricevuta n.922 del 02/02/1996 di lire 33.000 complessive, per tassa di concessioni comunali;

VISTO l'art.35, della legge n.47 del 28/02/1985;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 22 Aprile 1994, n.425;

VISTI gli artt. 220 e 221 del T.U. leggi Sanitarie 27/07/1934, n.1265;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Concede la==========

==========L I C E N Z A==========

di Abitabilità della Mansarda Abitabile sita al piano sottotetto (Piano 4°) int.5 del Fabbricato sito in Via G.Amendola, 11 di questo Comune, composto da n.2 vani oltre accessori.-

Dalla Residenza Municipale, li 8 FEB. 1996

IL SINDACO
(Vincenzino Aiello)

COMUNE DI CASTROLIBERO • Provincia di Cosenza • UFFICIO TECNICO

n° 25

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600f9d25968ea3c4b7501fdfd07fc369

All. 10

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Amministrazione: AGE - Agenzia Delle Entrate
Area Organizzativa Omogenea: AGEDP-CS - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA

Si dichiara di aver protocollato il
il documento con i seguenti dati:

Registro: Registro Ufficiale AOO AGEDP-CS
Oggetto: RICHIESTA DUCUMENTAZIONE PER ATTIVITA' C.T.U. -
Classificazione:
Mittente: [redacted]
Diretti Interessati:
Num. protocollo: 0180207
Data: 24/10/2017 15:20:52
Ufficio: TEAM GESTIONE E CONTROLLO DICHIARAZIONI 2 - UT COSENZA - DP COSENZA

L'Addetto
[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCAFONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6008

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza

Ufficio Territoriale di Cosenza

[redacted]

Cosenza, 26/10/2017

Prot. n. 100207/1

OGGETTO: **Richiesta accesso atti amministrativi – Tribunale di Cosenza – Proc. 216/2016**

Vista la richiesta da Lei presentata in qualità di CTU nominato dal Tribunale relativamente alla procedura specificata in oggetto,

SI ATTESTA

che al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento al Sig. [redacted] non risulta in essere alcun contratto di locazione o similI.
In riferimento alla Sig.ra [redacted] risulta in essere un unico contratto di locazione:

- **STIPULATO il 01/01/2016 e REGISTRATO a Cosenza alla Serie 3T N.2055 in data 19/04/2016;**
- **DURATA DEL CONTRATTO dal 01/01/2016 al 31/12/2020;**
- **CANONE LOCAZIONE ANNUO PARI AD € 3.600,00**
- **AVENTE CAUSA [redacted] residente in Cosenza Via Panebianco N. 530 [redacted]**
- **IDENTIFICATIVI IMMOBILE LOCATO: Comune di Castrolibero Foglio 10 Particella 399 Sub 19.**

IL COORDINATORE DEL FRONT OFFICE *

[redacted]

(*) Firma su delega del Direttore [redacted]

Pubblicazione o ripubblicazione

Richiesta presenza di contratti di locazione

Da ing.emilio.ba[redacted]
A DP.COSENZA <DP.COSENZA@PCE.AGENZIAENTRATE.IT>
Data giovedì 22 agosto 2024 - 09:57

Il sottoscritto ing. [redacted] e residente in [redacted] nominato C.T.U. nella Causa N.R.G.E. 216/2016 del Tribunale Civile di Cosenza sez. Esecuzioni Immobiliari, [redacted]

CHIEDE

di verificare la presenza di contratti di locazione a nome della ditta

[redacted]

ovvero relativamente ai seguenti immobili:

- appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS), al Foglio 10, Particella 399, Subalterno 19;

Si allega alla presente:

- Copia nomina C.T.U. del Tribunale di Cosenza,
- copia documento identità

Per eventuali comunicazioni è possibile contattare il sottoscritto al numero [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

Distinti Saluti

Rende (CS) lì, 22/08/2024

[redacted] delle entrate - locazioni.pdf
2293038a.pdf
Doc identita.pdf

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE.173224.22-08-2024-I

Da dp.Cosenza@pce.agenziaentrate.it <dp.Cosenza@pce.agenziaentrate.it>
A ing.emilio.tocci@pec.it [redacted]
Data giovedì 22 agosto 2024 - 10:11

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 22-08-2024 - 09:57 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate DP.COSENZA@PCE.AGENZIAENTRATE.IT con oggetto Richiesta presenza di contratti di locazione e' stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA e protocollato in data 22-08-2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 173224.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Territoriale di Cosenza

[redacted]

[redacted]

Oggetto: Richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 - Prot. AGE DP Cosenza n. 173224 del 22/08/2024.

Gentile Professionista,
vista la richiesta di accesso agli atti, indicata in oggetto, preso atto del versamento di euro 14,26 effettuato in data 13/09/2024, con la presente si trasmette copia del contratto di locazione n. **3209 serie 3T anno 2023.**
Si fa presente che, sulla base delle informazioni acquisite in Anagrafe Tributaria, trattasi di contratto, L1 - locazione di immobile ad uso abitativo, registrato telematicamente per il quale il testo originale è conservato dalla parte richiedente.

Funzionario referente [redacted]
Tel. 0984.8453046

Firmato digitalmente
La Capo Ufficio
[redacted]

(*) "Firma su delega del Direttore Provinciale [redacted]

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indirizzo: Via G. Bruno – 87100 Cosenza – [redacted]
e-mail: dp.cosenza.ufficioterritoriale@agenziaentrate.it

30/05/2024 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCS UT COSENZA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. [redacted] SERIE [redacted]

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM[redacted]
STIPULATO IL 01/05/2023 E REGISTRATO IL 25/05/2023
PRESSO L'UFFICIO DI DPCS UT COSENZA
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE [redacted]
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/05/2023 AL 30/04/2027 (N.PAG. 4 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SO[redacted]TTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
[redacted] A
A
B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO O OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: C108 SEZ.URB: FOGLIO: 10 PARTIC: 395 SUB: 13
T/U: U I/P: I
DAL 01/05/2023: SOGG.001 50,00% CED.E SOGG.002 50,00% CED.E

ASTE GIUDIZIARIE®

- SEGUE -GIU602

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCS UT COSENZA

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
RISULTA: NON PRESENTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

CONTRATTO DI LOCAZIONE LIBERO AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

CASTROLIBERO, il 01/05/2023.

Il/La sig./sig.ra [redacted]
CASTROLIBERO [redacted]
Proprietario per la percentuale di proprietà del 50,00%

Il/La sig./sig.ra [redacted]
CASTROLIBERO [redacted]
Proprietario per la percentuale di proprietà del 50,00%

di seguito denominato/a locatore

assistito da

concede in locazione

al/alla sig. [redacted] PIAZZA RANIERI [redacted]

di seguito denominato/a conduttore, che accetta per sé e i suoi aventi causa,

assistito da

A)L'unità immobiliare: 1 posta in CASTROLIBERO (CS), in VIA GIORGIO AMENDOLA n. 23 ,
Piano 4 composta di vani: 5,0 oltre accessori
Catasto urbano: Cat. A3 , Rendita catastale Euro 387,34
Foglio: 10 Particella: 399 Subalterno: 19
Non ammobiliata.

In detti locali, che dovranno essere destinati esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi, parte conduttrice elegge il proprio domicilio legale agli effetti del presente contratto.

PATTI E CONDIZIONI

1. DURATA
La locazione e' convenuta in anni 4, con inizio dal 01/05/2023 e termine il 30/04/2027, salvo tacita proroga di pari durata se non interviene da una delle parti disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il diniego di rinnovo alla scadenza del primo quadriennio dovra' essere motivato da parte del locatore secondo quanto previsto dalla legge (Art.3 L.431/98). In mancanza di disdetta, il contratto si rinnovera' tacitamente alle medesime condizioni.

2. RECESSO DEL CONDUTTORE
E' consentito alla parte conduttrice recedere dal presente contratto in qualsiasi momento previa disdetta scritta da inviare al locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno mesi SEI.
In caso di recesso anticipato da parte del conduttore, lo stesso si assumera' le relative spese e oneri (Imposta Agenzia delle Entrate, ecc.).

3. CANONE
Il canone annuo di locazione e' fissato in Euro 2.496,00 da corrispondersi in numero 12 rate mensili anticipate di Euro 208 ciascuna, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese (CONTANTI O BONIFICO).

La prima mensilita' del canone, pari ad Euro 208, viene corrisposta alla sottoscrizione del presente contratto.

In caso di rinnovo dopo il primo quadriennio, il canone sara' pari, per il primo anno, a quello corrisposto il quarto anno, con l'aggiornamento Istat ulteriore.

Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

4. OPZIONE CEDOLARE SECCA
In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili, il locatore dichiara di scegliere l'opzione definita 'cedolare secca', pertanto non sara' dovuta alcuna imposta di registro, ne' sara' applicato l'aggiornamento ISTAT al canone di locazione.
In caso di revoca della stessa, sara' cura del locatore comunicarlo al conduttore, in tal caso il locatore potra' applicare l'adeguamento del canone secondo gli indici ISTAT e sara' dovere del conduttore corrispondere meta' quota dell'imposta di registro dovuta.

5. SUBLOCAZIONE
E' fatto espresso divieto di sublocazione totale e/o parziale se non espressamente autorizzata per iscritto dal locatore.

6. INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE.
Il mancato versamento del canone di locazione e degli oneri accessori entro i termini di legge e' motivo di risoluzione del contratto ipso iure.

7. MODIFICHE E MIGLIORIE
Il conduttore si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia e di non apportarvi alcuna modifica, addizione o miglioria, neppure agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, che sara' comunque esonerata dal corrispondere qualsivoglia indennita' per le modifiche apportate all'immobile.
In tal caso il locatore potrà comunque pretendere il ripristino dello stato precedente dell'immobile a cura e spese del conduttore.

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.
E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, la parte locatrice potra' ottenere dalla parte conduttrice un adeguamento del canone in misura pari al 5% del capitale impiegato. Tale aumento decorrera' dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta e sempre che a lavori ultimati.

Oppure
Spese straordinarie sono a totale carico della parte locatrice.

8. CUSTODIA
Il conduttore si obbliga ad osservare e a fare osservare ai suoi familiari l'eventuale regolamento condominiale e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il conduttore e' costituito custode dell'immobile locato ed e' sua la responsabilita' dei danni arrecati all'immobile, anche se causati da fatti dolosi o colposi di terzi qualora resi possibili o facilitati dall'assenza o dalla inavvertenza del conduttore stesso.

9. RIPARTIZIONE SPESE
Tutte le riparazioni di cui all'art.1609 del Codice Civile sono totalmente a carico del conduttore, cosi' come a suo carico sono le spese relative ai consumi (luce, acqua, gas, tassa rifiuti, ecc.).
Le spese condominiali ordinarie sono interamente a carico della parte conduttrice (art.9 legge 392/78).
Il riparto delle spese suddette sara' effettuato in base alla superficie dei locali o alla tabella dei millesimi ove esistente; il corrispondente importo dovra' essere pagato dalla parte conduttrice direttamente all'amministratore. Per la ripartizione degli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene locato le parti faranno riferimento agli accordi provinciali/regionali ove presenti.

Oppure
Sono a carico della parte conduttrice le spese di luce, gas, acqua e rifiuti di cui rimborsera' le spese alla parte locatrice in quanto i contratti rimangono intestati a quest'ultima.

Oppure
La parte conduttrice non ha alcuna spesa condominiale da sostenere.

10. PULIZIA CALDAIA E CONTROLLO FUMI
Le parti convengono che, in ossequio a quanto previsto dalla L.392/78 art.9 e di quanto contenuto nella L.46/90 'norme per la sicurezza degli impianti', la parte conduttrice e' obbligata a provvedere a proprie spese alla pulizia della caldaia e al controllo della combustione dei fumi, operazioni che dovranno essere eseguite da parte di operatori all'uopo autorizzati e che dovranno trovare riscontro nell'apposito libretto.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

11. ACCESSO
In caso di necessita' il locatore potra' ispezionare o fare ispezionare i locali affittati previa comunicazione, anche verbale, al conduttore.

12. STATO DI CONSEGNA
Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in buono stato di manutenzione e idonei all'uso convenuto, esenti da difetti e tinteggiati di fresco. Al termine della locazione si impegna a restituirli nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, provvedendo anche al loro ritinteggio.

13. SPESE CONTRATTO
Le spese di redazione e registrazione del presente atto, nonché le eventuali spese di registrazione annuali e dei bollati, sono sostenute dai contraenti in parti uguali.

Con cedolare
Le spese della presente scrittura sono a carico delle parti nella misura del 50% per ciascuna, le marche da bollo e la tassa di registrazione non vengono corrisposte in quanto è stato registrato con opzione cedolare. Se la parte locatrice smetterà di optare per l'opzione cedolare, la tassa di registrazione verrà annualmente corrisposta dalla parte locatrice che avrà diritto, secondo legge, al recupero a carico della parte conduttrice del 50% dell'importo; tale tassa dovrà essere versata entro e non oltre 30 gg. dalla decorrenza del contratto per non incorrere a penali.

Con cedolare mista
Le spese della presente scrittura, comprese marche da bollo e tasse di registrazione, in base alla quota di proprietà del locatore che non ha optato per la cedolare, sono a carico delle parti nella misura del 50% per ciascuna; la tassa di registrazione verrà annualmente corrisposta dalla parte locatrice che avrà diritto, secondo legge, al recupero a carico della parte conduttrice del 50% dell'importo; tale tassa dovrà essere versata entro e non oltre 30 gg. dalla decorrenza del contratto per non incorrere a penali.

14. DEPOSITO CAUZIONALE
La parte locatrice non richiede alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.
Sul deposito cauzionale maturano gli interessi legali da corrispondere ad ogni scadenza annuale.

15. APE / CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Il conduttore dà atto di avere ricevuto tutte le informazioni nonché la documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici (APE).
Certificazione numero [illegible]11118
Rilasciata in data 23/11/2018 con scadenza il 02/11/2028 lettera G.

16. VARIAZIONE CONDIZIONI CONTRATTUALI
Il presente contratto potrà essere modificato soltanto mediante atto scritto.

17. PRIVACY
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali contenuti nel presente contratto per gli adempimenti di legge connessi col rapporto di locazione e nel rispetto di quanto previsto dal regolamento UE sulla Privacy (GDPR 2016/679).

18. VIOLAZIONE PATTI / MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO
La violazione di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, così come il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile, sarà motivo di risoluzione ipso iure del contratto stesso.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, si applicano le norme vigenti in materia di locazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.
CASTROLIBERO, il 01/05/2023.

Il locato[redacted]

Il locato

ASTE GIUDIZIARIE
...licazio... ripubblicazione o ripro...
Firmato Da: ... Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ...

[redacted]

Ai sensi degli a
di cui ai punti 1
del conduttore), 7 (Modifiche e migliorie), 8 (Custodia del bene), 9 (ripartizione spese), 10 (Pulizia caldaia), 11 (Accesso), 12 (Cessione), 13 (Spese contratto), 14 (Deposito cauzionale); 15 (Ape/Certificazione energetica) e 16 (Violazione patti, mutamento destinazione d'uso).

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. 11

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Richiesta accesso atti CTU Tribunale di Cosenza

[redacted] 17 settembre 2024 alle ore 09:46

[redacted] ro (CS)

Il sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci in qualità di consulente tecnico nel ruolo NRGE 216/2016 del Tribunale di Cosenza – Sezione Esecuzioni Immobiliari in riferimento all'immobile censito al NCEU del Comune di Castrolibero [redacted]

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
- eventuali spese straordinarie già deliberate
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna
- sussistenza di eventuali procedimenti in corso

Si richiede, stesso mezzo, la trasmissione di quanto sopra.

Cordiali Saluti

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8000[redacted]

R: Richiesta accesso atti CTU Tribunale di Cosenza

[redacted] 25 settembre 2024 alle ore 18:28

[redacted]

riscontro la sua e le significo quanto segue:

1. D. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

   R. Le spese ordinarie annue sono circa 162,00 euro salvo conguaglio e spese straordinarie;

2. D. eventuali spese straordinarie già deliberate

R. Sono state deliberate spese per la ristrutturazione generale del fabbricato, per un importo di circa 250.000,00. Al momento è stato attivato un fondo di accantonamento.

3. D. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

R. Le spese non pagate negli ultimi due anni sono € 6.457,16

4. D. sussistenza di eventuali procedimenti in corso

R. E' stato dato mandato per il recupero giudiziale delle somme maturate dal condominio

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

E' gradita gentile conferma di ricezione.

Cordialità

[redacted]

[redacted]

Revisore Contabile Condominiale – Spec. Gestione Super Condomini

Consulente Tecnico CTU e CTP- Docente TP di Economia e Tecniche di Bilancio

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro