

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R.G.E.

promossa ad istanza della

S.R.L.

nei confronti del



G.E.: G.O.T. DOTT.SSA BRUNELLA CONVERSO

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

UDIENZA GIURAMENTO: 15 GENNAIO 2014

COSENZA, NOVEMBRE 2014

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. GIUSEPPE CHIAPPETTA*

INDICE

1.0	Premessa.....	1
2.0	Immobilie 1 - Appartamento sito in comune di Buonvicino	4
2.1	Immobilie 1 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	4
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.</i>	<i>4</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>6</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>6</i>
	<i>SUPERFICI.....</i>	<i>8</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>9</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>9</i>
	<i>PERTINENZE.....</i>	<i>9</i>
2.2	Immobilie 1 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	10
2.3	Immobilie 1 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	10
2.4	Immobilie 1 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale).....	10
2.5	Immobilie 1 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	10
2.6	Immobilie 1 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	11
2.7	Immobilie 1 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota).....	11
2.8	Immobilie 1 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	11
2.9	Immobilie 1 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato).....	11
2.10	Immobilie 1 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	12
2.11	Immobilie 1 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile).....	12
3.0	Immobilie 2 - Locale laboratorio artigianale sito in comune di Buonvicino.....	14
3.1	Immobilie 2 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	14
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ..</i>	<i>14</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>16</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>16</i>
	<i>SUPERFICI.....</i>	<i>18</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>18</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>18</i>
3.2	Immobilie 2 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	18
3.3	Immobilie 2 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	18
3.4	Immobilie 2 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale).....	19
3.5	Immobilie 2 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	19
3.6	Immobilie 2 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	20
3.7	Immobilie 2 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota).....	20
3.8	Immobilie 2 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	20
3.9	Immobilie 2 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato).....	20
3.10	Immobilie 2 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	20
3.11	Immobilie 2 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile).....	21
4.0	Immobilie 3 - Terreni siti in comune di Belvedere Marittimo	22
4.1	Immobilie 3 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	22
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ..</i>	<i>22</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>23</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>24</i>
	<i>SUPERFICIE.....</i>	<i>24</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>24</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>24</i>
4.2	Immobilie 3 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	25

4.3	Immobile 3 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	25
4.4	Immobile 3 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale)	25
4.5	Immobile 3 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	26
4.6	Immobile 3 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	26
4.7	Immobile 3 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota)	26
4.8	Immobile 3 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	26
4.9	Immobile 3 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato)	26
4.10	Immobile 3 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	27
4.11	Immobile 3 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile)	27
5.0	Prospetto riassuntivo	28
	Lotto n° 1 - Appartamento sito in comune di Buonvicino	28
	Lotto n° 2 - Locale laboratorio artigianale sito in comune di Buonvicino	29
	Lotto n° 3 - Terreni siti in comune di Belvedere Marittimo	29

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato A.1* Verbale di sopralluogo;
- Allegato A.2* nota del C.T.U. relativa alla verifica documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.;
-
- Allegato B.1* Immobili 1 e 2 – Estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico;
- Allegato B.2* Immobile 1 - visura e planimetria catastale;
- Allegato B.3* Immobili 1 e 2 - inquadramento territoriale;
- Allegato B.4* Immobile 1 - Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato B.5* Immobili 1 e 2 - documentazione fotografica esterno fabbricato;
- Allegato B.6* Immobile 1 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;
- Allegato B.7* Immobile 1 - documentazione fotografica interno appartamento;
- Allegato B.8* Immobili 1 e 2 – Stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale di Buonvicino;
- Allegato B.9* Immobili 1 e 2 - Documentazione urbanistica;
- Allegato B.10* Immobili 1 e 2 - Titolo di provenienza;
-
- Allegato C.1* Immobile 2 - visura e planimetria catastale;
- Allegato C.2* Immobile 2 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;
- Allegato C.3* Immobile 2 - documentazione fotografica interno laboratorio;
-
- Allegato D.1* Immobile 3 - Estratto di mappa e visure catastali;
- Allegato D.2* Immobile 3 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato D.3* Immobile 3 - inquadramento territoriale;
- Allegato D.4* Immobile 3 - documentazione fotografica;
- Allegato D.5* Immobile 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato D.6* Immobile 3 – Delibera n° 37/2011 del Consiglio comunale di Belvedere Marittimo.
-
- Allegato F* Corrispondenza.

STUDIO DI INGEGNERIA

Giuseppe Chiappetta

1.0 PREMESSA

Il giorno 22 novembre 2013, il G.O.T. dott.ssa Brunella Converso nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a Carolei alla via Calabria n° 9 e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva contraddistinta con il n° 87/12REI del ruolo generale delle esecuzioni del Tribunale di Paola promossa ad istanza della “ s.r.l.” nei confronti del “ di

Nella successiva udienza del 15 Gennaio 2014, dopo il giuramento di rito, il sig. G.O.T. affidava allo scrivente l'incarico di redigere la presente relazione tecnica, da depositare in cancelleria, per dar risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.);*
- 2) *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 relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 3) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 4) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione*

e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarne il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

- 6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) **Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;
- 8) **Accerti** se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore separato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di 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 pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Per dar corso alle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. ha comunicato al creditore precedente e al debitore esecutato la data di inizio delle operazioni peritali negli immobili oggetto di pignoramento. Le operazioni di sopralluogo, per come comunicato e documentato nel verbale di sopralluogo allegato sotto la lettera A, sono state svolte il giorno 11 marzo 2014.

Successivamente, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i necessari accertamenti nei competenti uffici, così da poter rispondere ai quesiti posti, per come di seguito riportato.

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO;

IMMOBILE 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, NELLO STESSO FABBRICATO DELL'IMMOBILE 1;

IMMOBILE 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO.

Per una più facile lettura della presente relazione, si è proceduto a rispondere ai quesiti posti trattando separatamente, ciascuno in apposito capitolo, gli immobili sopra elencati, così raggruppati in considerazione delle loro intrinseche caratteristiche.

2.0 IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

2.1 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento) è emerso che l'appartamento **indicato nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012 dell'atto di pignoramento immobiliare non corrisponde a quello descritto nello stesso atto**. In particolare, il cespite contenuto nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento in comune di Buonvicino, mentre nella suddetta nota di trascrizione veniva riportato un appartamento in comune di Belvedere Marittimo, pur se con i rimanenti identificativi catastali esatti (*foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3- abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, Contrada Lago*); pertanto, il pignoramento non risultava trascritto sull'immobile pignorato. Conseguentemente, lo stesso errore di identificazione del comune di ubicazione dell'appartamento si rinveniva nella ispezione ipotecaria relativa al debitore ed agli immobili in parola.

Quanto sopra è stato dal sottoscritto rappresentato al sig. G.E. ed al creditore procedente con nota del 30 giugno u.s. (vedasi allegato A.2). Nella successiva udienza dell'11 luglio 2014, il legale del creditore procedente ha provveduto a depositare **nuova nota di trascrizione dell'atto pignoramento, recante data 4 luglio 2014, con la quale si rettificava l'errore** relativo al comune di ubicazione dell'appartamento; lo stesso legale ha provveduto a depositare certificato ipotecario integrativo del 7 luglio 2014 dal quale risulta, oltre l'esatta trascrizione del pignoramento, che **l'11 novembre 2014, in epoca successiva al pignoramento, il debitore ha costituito in fondo patrimoniale l'appartamento oggetto di errore nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012**.

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti, rettificata per come sopra e riscontrata regolare, risulta che l'immobile è stato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) *ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, a favore di*
con sede in iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP, a garanzia di finanziamento di € 75.000,00,

- contro* _____ *per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;*
- 2) **ipoteca volontaria** del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, a favore di B
S.c. a r.l. con sede in _____ (CS), iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP, a garanzia di mutuo di € 120.000,00, contro _____ per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 3) **ipoteca legale** del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, a favore di _____ S.p.A. con sede in _____ iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP, a norma dell'art. 77 del DPR 602/1973 per un capitale di € 77.884,91, contro _____ per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 4) **costituzione di fondo patrimoniale** dell'11 dicembre 2012, a favore di _____ e _____ nati rispettivamente l' _____ a _____ (CS) ed il _____ a _____ ciascuno per il diritto di proprietà pari ad ½, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP, contro _____ per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 5) **pignoramento immobiliare** dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, a favore di _____ s.r.l. con sede in _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP, contro _____ per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1 (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento l'immobile è stato oggetto dei seguenti **passaggi di proprietà:**

- 1) **con atto di compravendita** per notar Caprino Ernesto del 20 novembre 1984, repertorio 8282, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 4 dicembre 1984 ai nn. 30157 RG e 99762 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei

beni nata a (CS) il e nato a
(CS) il da , da
, da
da , da
, da
e da , ciascuno per la quota di sua
spettanza e tutti per la piena proprietà;

2) con atto di compravendita per notar Cristofaro Espedito del 5 novembre 1992, repertorio 30213, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 novembre 1992 ai nn. 25406 RG e 21824 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà a nata a (CS) il in regime di comunione legale con nato a (CS) il dai coniugi in regime di comunione legale dei beni nata a (CS) il e nato a (CS) il ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;

3) con atto di compravendita per notar Magurno Filippo del 28 marzo 2001, repertorio 34132, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30 marzo 2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP, l'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1 è pervenuto in piena proprietà a in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in (CS) alla via n° da nato a (CS) il e nato a (CS) il ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico dell'immobile in esame (allegato B.1), nonché la visura catastale storica e la planimetria in atti (allegato B.2).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di un edificio sito in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso ampia corte condominiale recintata, limitrofa alla SP 14 dalla quale è possibile l'accesso pedonale e carrabile (vedasi inquadramento territoriale allegato sotto la lettera B.3).

La zona, posta immediatamente a monte del centro di Diamante, nota località balneare del Tirreno cosentino, si raggiunge attraverso lo svincolo "Diamante centro – Buonvicino" della SS18 Tirrenica, percorrendo circa un chilometro lungo la SP 14 in direzione di Buonvicino. Essa viene identificata come Zona

OMI R1 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la quale lo stesso Osservatorio non fornisce quotazioni immobiliari; è comunque limitrofa alla zona di fascia periferica del comune di Diamante, identificata con il codice D1, per la quale vengono fornite le quotazioni riportate nell'allegato B.4.

Il contesto, di recente sviluppo ed ancora in fase di formazione, presenta ampi spazi non edificati ed è formato da fabbricati quasi esclusivamente residenziali, con tipologia di palazzine pluripiano, edifici monofamiliari e villette a schiera. Nelle vicinanze sono comunque presenti fabbricati di costruzione maggiormente risalente, interessati talvolta da accurati interventi di ristrutturazione.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, edificato nel 1993, ha struttura portante in cemento armato e si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato destinato a laboratorio artigianale e anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva (vedasi documentazione fotografica esterno fabbricato allegata alla lettera B.5).

Come già accennato, il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico.

La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi pertinenziali delle residenze; sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano seminterrato. Il corpo di fabbrica interrato non risulta nelle planimetrie catastali in atti. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde, piantumata con ulivi ed alberi da frutto.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono: efficiente la copertura ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, mentre le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di deterioramento per gli agenti atmosferici, concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica e facilmente eliminabili con la semplice tinteggiatura delle stesse facciate.

Il portone di ingresso del fabbricato, realizzato con infisso in alluminio a due ante vetrate, è ubicato nel mezzo della facciata rivolta a nord-est, nella zona di corte riservata a parcheggi residenziali, ad una quota che si eleva di circa 50 cm rispetto a quella esterna; ampio l'androne ed il vano scala interno, ben mantenuto, rifinito con intonaco tinteggiato e pavimentazioni e rivestimenti dei gradini in lastre di granito di buona qualità.

L'appartamento in esame, che occupa circa la metà dell'intero piano terra del fabbricato, è composto da un ampio vano di ingresso, un salone, una cucina-soggiorno, due bagni, due disimpegni, tre camere da letto, due balconi ed un grande terrazzo (vedasi planimetria di rilievo allegata sotto la lettera B.6). Le camere da letto ed i bagni sono esposte verso nord-est e verso nord-ovest, mentre cucina-soggiorno e salone hanno affaccio sul terrazzo poso a sud-ovest, dal quale si può godere della piacevole vista del sottostante tratto di costa Tirrenica.

Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità (vedasi documentazione fotografica interno appartamento allegata alla lettera B.7). Anche nei due bagni i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore e tipologia diversi da quelli del resto dell'appartamento; nei bagni e nella zona cottura della cucina-soggiorno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle delle rispettive pavimentazioni fino ad una altezza di circa 2,20 metri.

Il bagno della zona giorno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, mentre quello della zona notte di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno ed attacco per lavabiancheria; ambedue i bagni sono dotati di ampie finestre vetrate, idonee a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno con sei bugne cieche rettangolari, tranne quella che separa l'ingresso dal salone, sempre in legno ma del tipo a due battenti con pannelli vetriati.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera e di persiane alla romana in alluminio elettrocolorato testa di moro con alette orientabili.

I due balconi ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e risultano coperti dagli omologhi del piano superiore; il balcone più grande, posto sul lato nord-est dell'edificio, è ad una quota di poco superiore a quella della corte esterna (circa 50 centimetri), mentre il balcone più piccolo ed il terrazzo risultano ad una quota di circa 3,90 metri superiore alla corte sottostante, essendo il primo posto sulla facciata nord-ovest in prossimità della rampa di accesso ed il secondo posto sul lato sud-ovest al di sopra della corte al piano seminterrato.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente i bagni e la cucina.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco e con caldaia a gas, ubicata sul terrazzo e che provvede, altresì, alla produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi quasi pari al nuovo, fatta eccezione per la caldaia dell'impianto di riscaldamento, obsoleta ed evidentemente danneggiata dall'esposizione alle intemperie.

SUPERFICI

L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di mq 130,70; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 137,50 mq, che salgono a **mq 154,00 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente.

Balconi e terrazzo hanno una superficie calpestabile totale di mq 59,10, che diventano **66,00 mq di superficie lorda** con l'incidenza dei muri di parapetto e dei pilastri sul terrazzo.

Pertanto, la superficie lorda complessiva di appartamento, balconi e terrazzo è di **220,00 metri quadrati**.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,88 metri**.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare esse prevedono di considerare come superficie commerciale dell'appartamento la somma della superficie lorda dell'appartamento e della superficie ragguagliata di balconi e terrazzi, quest'ultima computata considerando per intero l'aliquota fino al 20% della superficie lorda dell'appartamento ed al 30% la parte eccedente; in tal modo si "pesa" l'incidenza di balconi e terrazzi in base alla superficie dell'appartamento, facendo sì che per appartamenti di maggiore consistenza vengano considerati idonei balconi e terrazzi di maggiore estensione.

Il criterio adottato, per l'appartamento in esame porta a considerare una **superficie commerciale di 195,36 mq**, calcolata come appresso:

- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (*computata considerando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 154,00
- SUPERFICIE LORDA BALCONI E TERRAZZO (*computata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 66,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO, computata considerando per intero la superficie lorda appartamento (154,00 mq), per intero una prima aliquota della superficie di balconi e terrazzo pari al 20% della superficie dell'appartamento (30,80 mq) ed al 30% la rimanente superficie del terrazzo ($0.30 \times (66,00 - 30,80) = 10,56$ mq): mq 195,36

CONFINI

L'immobile confina con altro appartamento di proprietà e con vano scala - androne del fabbricato, in proiezione con corte condominiale su tre lati.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, in ditta nata a il con i seguenti dati:

- foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita Euro 318,14, Contrada Lago snc, piano T.

Le planimetrie e la visura catastale sono allegate sotto le lettere B.1 e B.2. In fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

PERTINENZE

Sono pertinenza dell'appartamento due posti auto scoperti nell'area di corte condominiale. L'ubicazione di tali posti non è mai stata precisata, contrariamente a quanto era previsto nel titolo di provenienza dell'immobile come adempimento della parte venditrice successivamente alla vendita.

2.2 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

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 relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

2.3 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

L'appartamento risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi.

Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

2.4 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario (vedasi stralcio N.T.A. allegato sotto la lettera B.8).

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *IF (indice fondiario) = 0,90 mc/mq*
- *H (altezza massima) = mt. 7.50*

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

2.5 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, l'appartamento risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti:

- **Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993;**
- **Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993;**
- **Concessione-autorizzazione in sanatoria n° 13/1 del 18 dicembre 1996 - Dom. n° 298 - prot. 6716.**

In particolare, con la Concessione-Autorizzazione in sanatoria è stato sanato l'abuso costituito dalla realizzazione di una maggiore superficie chiusa per l'appartamento in esame.

Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità.

La documentazione urbanistica su menzionata e un significativo stralcio dei grafici ad essa relativi sono allegati in copia sotto la lettera B.9.

2.6 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Non appare conveniente la suddivisione dell'appartamento in esame in più unità per la vendita in più lotti, giacché un eventuale frazionamento comporterebbe consistenti opere edili e spese, diminuendo di fatto il valore che l'immobile ha nella sua attuale consistenza.

Pertanto, l'appartamento dovrà essere venduto nello stato in cui si trova, come lotto n° 1 dei beni pignorati.

2.7 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

L'appartamento è pignorato per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

2.8 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato e attuale proprietario, che lo utilizza in parte per residenza ed in parte come ufficio dell'attività di pastificio svolta nel laboratorio del piano seminterrato, laboratorio anch'esso oggetto di pignoramento.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 34132 del 28 marzo 2001, trascritto in Cosenza il 30/03/2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

2.9 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato.

2.10 IMMOBILE I - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di 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 pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

L'appartamento **non risulta soggetto** a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico.

2.11 IMMOBILE I - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Per la stima dell'appartamento in esame si è fatto ricorso al metodo **MARKET COMPARISON APPROACH**, generalmente conosciuto con la sigla **MCA** o **Metodo del confronto di mercato**; nel *Codice delle valutazioni immobiliari* pubblicato da Tecnoborsa, IV ed. 2011, tale metodo viene considerato *il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo* e definito come *una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)*.

In particolare, tale metodo parte dal principio fondante che il cliente non sia disposto a pagare un immobile più del prezzo espresso dal mercato reale in quello specifico periodo. Il valore di mercato è definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili (tre è il numero consigliato), definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia. Dei due o più elementi di confronto bisogna però conoscere tutti gli elementi urbanistici, manutentivi, catastali ed il prezzo di compravendita.

Gli elementi fondamentali da tener presente per quanto riguarda l'immobile oggetto della valutazione e i comparabili sono i seguenti:

- *Superficie commerciale e delle singole pertinenze;*
- *Stato manutentivo dell'immobile;*
- *Stato manutentivo del fabbricato;*
- *Numero di bagni presenti;*
- *Vetustà media dei bagni;*
- *Presenza di ascensore;*
- *Vetustà dell'ascensore;*
- *Andamento del mercato immobiliare generale e in particolare per la specifica tipologia di immobile oggetto di valutazione;*

- *Data di rilevazione del valore per i comparabili*

Il principio alla base del metodo MCA è quello di riportare le caratteristiche economiche e di manutenzione dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione attraverso una serie di somme o sottrazioni, al fine di ottenere il prezzo equivalente dei due immobili qualora questi avessero le esatte caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Questo significa che se il comparabile 1 risulta essere un immobile di 75 mq con uno stato manutentivo ottimo e due bagni, mentre l'immobile oggetto di valutazione è di 65 mq con uno stato manutentivo buono e un bagno, il calcolo MCA provvederà a decurtare dal comparabile quanto segue:

- il valore imputabile ai 15 mq aggiuntivi,
- il costo imputabile alla realizzazione di un servizio aggiuntivo
- il costo imputabile al passaggio da uno stato manutentivo buono ad uno ottimo

Lo stesso principio si applicherà a tutti i comparabili individuati. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si otterranno quindi i prezzi teorici. Tali prezzi non dovranno presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA.

Nel caso in esame, dopo una accurata ricerca presso numerose agenzie immobiliari, sono stati individuati alcuni immobili simili a quello in esame e posti nelle sue immediate vicinanze, o comunque all'interno della stessa zona. Utilizzando tali immobili come comparabili, l'applicazione del metodo MCA ha portato ad un valore di stima unitario di 1.200,00 €/mq in C.T., peraltro contenuto nell'intervallo di valori suggeriti per la limitrofa zona del comune di Diamante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori riportati nell'allegato B.4.

Il valore commerciale dell'appartamento si otterrà come somma di due aliquote: la prima sarà ricavata moltiplicando la sua superficie commerciale per il valore unitario di stima come sopra individuato, mentre la seconda sarà pari al valore delle sue pertinenze, e cioè pari al valore dei due posti auto scoperti all'interno della corte condominiale, quantificabile in complessivi € 6.000,00.

Pertanto, essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 195,36 mq, il suo valore commerciale sarà:

$$V_A = V_1 + V_2 = (195,36 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq}) + € 6.000,00 = € 240.432,00$$

In c.t.

$V_{\text{appartamento}} = € 240.000,00$ <p><i>(EURO DUECENTOQUARANTAMILA/00)</i></p>

3.0 IMMOBILE 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

3.1 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento) è emerso che il laboratorio **indicato nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012 dell'atto di pignoramento immobiliare non corrisponde a quello descritto nello stesso atto**. In particolare, il cespite contenuto nell'atto di pignoramento consiste in un laboratorio in comune di Buonvicino, mentre nella suddetta nota di trascrizione veniva riportato un appartamento in comune di Belvedere Marittimo, pur se con i rimanenti identificativi catastali esatti (*foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3 – laboratorio per arti e mestieri, consistenza 324 metri quadri, Contrada Lago*); pertanto, il pignoramento non risultava trascritto sull'immobile pignorato. Conseguentemente, lo stesso errore di identificazione del comune di ubicazione del laboratorio si rinveniva nella ispezione ipotecaria relativa al debitore ed agli immobili in parola.

Quanto sopra è stato dal sottoscritto rappresentato al sig. G.E. ed al creditore procedente con nota del 30 giugno u.s. (vedasi allegato A.2). Nella successiva udienza dell'11 luglio 2014, il legale del creditore procedente ha provveduto a depositare **nuova nota di trascrizione dell'atto pignoramento, recante data 4 luglio 2014, con la quale si rettificava l'errore** relativo al comune di ubicazione del laboratorio; lo stesso legale ha provveduto a depositare certificato ipotecario integrativo del 7 luglio 2014 dal quale risulta, oltre l'esatta trascrizione del pignoramento, che **l'11 novembre 2014, in epoca successiva al pignoramento, il debitore ha costituito in fondo patrimoniale il laboratorio oggetto di errore nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012**.

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti, rettificata per come sopra e riscontrata regolare, risulta che l'immobile è stato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) *ipoteca volontaria del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, a favore di*
di *S.c. a r.l. con sede in* *(CS), iscritta presso l'Agenzia del Territorio –*
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP, a
garanzia di mutuo di € 120.000,00, contro *per la piena proprietà*

- e da _____, ciascuno per la quota di sua spettanza e tutti per la piena proprietà;
- 2) con atto di compravendita per notar Cristofaro Espedito del 5 novembre 1992, repertorio 30213, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 novembre 1992 ai nn. 25406 RG e 21824 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà a _____ nata a _____ (CS) il _____ in regime di comunione legale con _____ nato a _____ (CS) il _____ dai coniugi in regime di comunione legale dei beni nata a _____ (CS) il _____ e _____ nato a _____ (CS) il _____ ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- 3) con atto di compravendita per notar Magurno Filippo del 28 marzo 2001, repertorio 34132, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30 marzo 2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP, l'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7 è pervenuto in piena proprietà a _____ in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in _____ (CS) alla via _____ n° _____ da _____ nato a _____ (CS) il _____ e _____ nata a _____ (CS) il _____ ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico dell'immobile in esame (allegato B.1), nonché la visura catastale storica e la planimetria in atti (allegato C.1).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è un laboratorio per arti e mestieri sito al piano seminterrato dell'edificio in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc, nel quale è anche ubicato al piano terra l'appartamento (Immobile 1) oggetto dello stesso pignoramento e trattato al precedente capitolo 2. Pertanto, per la descrizione delle caratteristiche esterne del fabbricato e della sua zona di ubicazione si rimanda integralmente a quanto riportato al precedente paragrafo 2.1.

Il laboratorio in esame, che occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato, è composto da un ampio vano principale e da un vano di minore estensione, oltre che da due locali spogliatoi con annessi servizi igienici (vedasi planimetria di rilievo allegata sotto la lettera C.2); attualmente risulta utilizzato come pastificio, con zona lavorazione nel vano principale e zona essiccazione nel vano di minore estensione.

Quasi tutte le pareti esterne del locale risultano fuori terra; solo la parete posta sul lato nord-est e circa un terzo di quella a sud-est sono prospicienti una intercapedine praticabile, contenuta tra le stesse pareti ed il muro di sostegno del terrapieno costituente la corte a piano terra del fabbricato.

Il locale ha accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna e pedonale dall'interno dell'androne condominiale. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una ampia porta vetrata a tre ante ed una porta cieca ad un'anta ubicate sulla facciata nord-ovest, nonché attraverso due porte cieche ad un'anta poste l'una sulla facciata sud-est e l'altra all'interno dell'intercapedine sul lato nord-est; tutti gli infissi di accesso sono realizzati con profili di alluminio elettrocolorato testa di moro e la porta vetrata è dotata di serranda metallica avvolgibile esterna (vedasi documentazione fotografica interno laboratorio allegata alla lettera C.3). L'accesso dall'interno dell'androne, chiuso con una porta in legno posta di lato alla scala che conduce ai piani superiori, avviene scendendo due rampe realizzate in continuazione di quelle condominiali all'interno del locale; la prima rampa è in cemento armato ed è priva di rivestimenti e finitura, la seconda è in profili e lamiera di acciaio verniciati.

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti dei locali principali e degli spogliatoi sono realizzati con marmette di marmo lucido tipo "rosso Verona". Nei due bagni i pavimenti e i rivestimenti, questi ultimi estesi fino ad una altezza di circa 2,20 metri, sono realizzati con piastrelle di monocottura di colore chiaro.

I bagni, con accesso dai locali spogliatoi, sono composti da un antibagno con lavabo ed un locale wc, quest'ultimo separato con porta a battente e con soffitto più basso (circa due metri di altezza netta) perché ubicato al di sotto del vano scala. Ambedue i bagni sono dotati di due finestre vetrate, una di maggiore dimensione nell'antibagno e una più piccola nel locale wc, sfocianti all'interno dell'intercapedine; le aperture risultano idonee a garantire i rapporti di aereazione naturale previsti dalle norme, mentre l'illuminazione è garantita artificialmente.

Le porte interne, tutte del tipo ad un battente, sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, tamponate con pannello in bachelite di colore chiaro.

Le finestre sono realizzate in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, con vetrocamera, del tipo a nastro a due ante con aperura scorrevole nelle zone lavorazioni e del tipo ad un'anta nei servizi igienici; due delle dieci finestre a nastro, ed in particolare quella della zona essiccatoio e quella posta in corrispondenza dello spigolo est del locale, come le finestre dei servizi igienici sono prospicienti l'intercapedine verso il retrostante muro di sostegno, mentre tutte le altre sfociano verso spazio libero della corte condominiale, contribuendo in maniera idonea all'aereazione ed alla illuminazione del laboratorio.

L'impianto elettrico, dotato di quadro elettrico di tipo industriale in prossimità dell'ingresso principale sulla parete nord-ovest, è del tipo con canali e tubazione in pvc a vista ed è dotato di quadretti di alimentazione in prossimità delle apparecchiature necessarie alla lavorazione della pasta; l'illuminazione artificiale interna è realizzata con plafoniere stagne al neon fissate al soffitto e ben distribuite in tutto lo spazio. e prese ben distribuiti in ogni ambiente.

L'impianto idrico serve idoneamente i servizi igienici e parte delle apparecchiature per le lavorazioni del pastificio.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco nei bagni e con due climatizzatori split a pompa di calore nei locali lavorazione; è comunque necessario evidenziare che i radiatori

non sono funzionanti, giacché non collegati ad idonea caldaia, e che i climatizzatori risultano sottodimensionati per le esigenze dei locali.

Lo stato manutentivo del laboratorio è da considerarsi buono, con lievi segni di usura dovuti all'utilizzo ed eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria; resta escluso da tele giudizio l'impianto di riscaldamento e di climatizzazione per i motivi sopra esposti.

SUPERFICI

Il laboratorio ha una superficie calpestabile interna di mq 296,90; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 303,10 mq, che salgono a **mq 328,10 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **3,57 metri**, fatta eccezione per i due locali wc posti sotto scala e con altezza interna di circa due metri.

La superficie commerciale dell'immobile coincide con la sua superficie lorda ed è quindi pari a **mq 328,10**.

CONFINI

L'immobile confina al piano seminterrato su tre lati con corte condominiale e sul quarto con intercapedine verso muro di sostegno; al piano terra confina con vano scala e androne condominiale, con appartamento di proprietà [REDACTED] e con appartamento di proprietà

DATI CATASTALI

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, in ditta nata a Milano il 27/11/1964, con i seguenti dati:

- foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3, classe U, consistenza 294 mq, rendita Euro 1.032,50, Contrada Lago snc, piano S1.

Le planimetrie e la visura catastale sono allegate sotto le lettere B.1 e C.1. In fase di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, che non risultano pregiudizievoli.

3.2 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

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 relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

3.3 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Il laboratorio risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti, a meno di lievi difformità non pregiudizievoli, rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi.

Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

3.4 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario (vedasi stralcio N.T.A. allegato sotto la lettera B.8).

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *IF (indice fondiario) = 0,90 mc/mq*
- *H (altezza massima) = mt. 7.50*

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

3.5 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, il laboratorio risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti:

- *Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993;*
- *Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993;*
- *Concessione Edilizia n° 29 del 23/10/2001 – pratica n° 279/2001.*

In particolare, con le prime due concessioni venne autorizzata la costruzione di un fabbricato che prevedeva al piano seminterrato un locale adibito a magazzini e garage; per tali locali, corrispondenti con quelli oggi pignorati, venne rilasciato il permesso di agibilità n° 4/95 prot. 4763 del 17 ottobre 1995 per la destinazione d'uso di "magazzini – garage". Successivamente, con la Concessione edilizia 29/2001 venne autorizzato il "cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato del fabbricato da magazzini/garage a laboratorio artigianale per la produzione di pasta secca".

Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità con la nuova destinazione d'uso.

La documentazione urbanistica su menzionata e un significativo stralcio dei grafici ad essa relativi sono allegati in copia sotto la lettera B.9.

3.6 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Non appare conveniente la suddivisione del laboratorio in esame in più unità per la vendita in più lotti, in considerazione delle limitazioni imposte dalla posizione e dal numero degli ingressi e delle consistenti opere edili e spese che una eventuale suddivisione comporterebbe.

Pertanto, il laboratorio dovrà essere venduto nello stato in cui si trova, come lotto n° 2 dei beni pignorati.

3.7 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

Il laboratorio è pignorato per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

3.8 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Il laboratorio è attualmente occupato dal debitore esecutato e attuale proprietario, che lo utilizza per l'esercizio dell'attività di pastificio svolta come ditta individuale.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 34132 del 28 marzo 2001, trascritto in Cosenza il 30/03/2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

3.9 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

Il laboratorio è attualmente occupato dal debitore esecutato.

3.10 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di 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 pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Il laboratorio non risulta soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico.

3.11 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Il laboratorio artigianale in stima è un immobile particolare, diverso sia dai magazzini depositi, sia dai magazzini commerciali, giacché, pur se con caratteristiche edilizie simili, si pone tra queste due tipologie per le sue peculiari opere di finitura ed impiantistiche. In aggiunta a ciò si deve osservare che esso rappresenta una singolarità nella zona e nel contesto in cui è inserito, destinata quasi esclusivamente a residenze e relative pertinenze.

Pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia.

Se a quanto osservato si aggiunge la mancanza di particolari o specifici elementi attrattivi nella zona per immobili della tipologia in esame, si può concludere che il valore commerciale ricercato sarà pari al **costo di produzione** dello stesso immobile, deprezzato in funzione di quanto esso è "vecchio".

Formalmente il costo di produzione di un immobile P è dato dal suo costo di costruzione C_T , dagli oneri finanziari, di concessione, professionali O , dal valore di mercato dell'area di sedime o comunque impegnata dalla costruzione V_a e dall'utile imprenditoriale U :

$$P = C_T + O + V_a + U.$$

Prescindendo da calcoli analitici, si è stimato il costo di produzione utilizzando come addendi quei valori riscontrabili nei prezziari locali ed in bibliografia (prezziari regionali, determinazione dei costi convenzionali dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza), nonché conosciuti per la pratica professionale svolta nella qualità di progettista e direttore dei lavori di interventi edilizi sul territorio; il costo unitario stimato è pari a 900,00 €/mq.

Per giungere al valore commerciale del laboratorio, il costo unitario individuato andrà ridotto per tener conto della vetustà dell'immobile. Considerando il laboratorio ultimato nel 2001, anno di rilascio della Concessione Edilizia e di effettuazione dei lavori per il cambio di destinazione d'uso sopra menzionato, andrà calcolata una vetustà di circa 13 anni, alla quale, in considerazione delle effettive condizioni del laboratorio e di quanto suggerito in bibliografia, si può far corrispondere un deprezzamento del 15% del costo di produzione unitario, che diverrà pari a 765,00 €/mq.

Pertanto, essendo la superficie commerciale del laboratorio 328,10 mq, il suo valore commerciale sarà:

$$V_l = (328,10 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 250.996,10$$

In c.t.

$V_{\text{laboratorio}} = \text{€ } 250.000,00$
(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

4.0 IMMOBILE 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

4.1 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento), verificata e riscontrata regolare, risulta che i terreni di che trattasi sono stati oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, a favore di S.p.A. con sede in iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP, a norma dell'art. 77 del DPR 602/1973 per un capitale di € 77.884,91, contro per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496;*
- 2) *pignoramento immobiliare del 25 marzo 2008, a favore di S.p.A. con sede in trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14 aprile 2008 ai nn. 11348 RG 7561 RP, contro per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496;*
- 3) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, a favore di s.r.l. con sede in trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP, per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496.*

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento i terreni di che trattasi sono stati oggetto dei seguenti **passaggi di proprietà**:

- 1) *con atto di compravendita per notar Magurno Filippo del 25 febbraio 1985, repertorio 3815, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19 marzo 1985 ai nn. 5970 RG e 106185 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 420 e 798 (nella cui maggiore consistenza*

- erano rispettivamente le particelle 1493 e 1496 del foglio 17, oggetto di pignoramento), sono pervenuti in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei beni nato a (il e nata a l' , da nato a il
- 2) con **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19 agosto 1988 ai nn. 18422 RG e 182351 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 420 e 798 (nella cui maggiore consistenza erano rispettivamente le particelle 1493 e 1496 del foglio 17, oggetto di pignoramento), sono pervenuti a nato a (il , a nata a il e a nato a il , ciascuno per le quote pari a 1/6 della piena proprietà, da nata a l' e deceduta a il per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
- 3) con **atto di compravendita** per notar Amato Stanislao del 13 aprile 1999, repertorio 85105, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza l'8 maggio 1999 ai nn. 9530 RG e 6898 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496, sono pervenuti in piena proprietà a . s.n.c. con sede in e a . s.n.c. con sede in ciascuno per la quota pari ad 1/2, da nato a (il da nata a il e da nato a il , rispettivamente per le quote pari a 4/6, 1/6 ed 1/6 della piena proprietà;
- 4) con **atto di compravendita** per notar Magurno Filippo del 4 giugno 1999, repertorio 30860, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 giugno 1999 ai nn. 12103 RG e 8748 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496, sono pervenuti in piena proprietà a in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in (CS) alla via n° da . s.n.c. con sede in e da . s.n.c. con sede in ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e le visure catastali storiche dei terreni in esame (allegato D.1).

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001 è stato richiesto al Comune di Belvedere Marittimo in data 14 marzo 2014; il certificato, rilasciato in data 25 marzo 2014, è allegato sotto la lettera D.2.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno edificabile sito in comune di Belvedere Marittimo, alla località Pille, in un'area posta circa 500 metri a monte della SS 18 Tirrenica, in prossimità del primo svincolo per Belvedere Marittimo che si incontra percorrendo in direzione sud l'arteria stradale costiera (vedasi inquadramento territoriale allegato sotto la lettera D.3).

La zona si raggiunge attraverso la strada per contrada Veticello, che si dirama dalla SS 18 di fronte allo svincolo su menzionato. La viabilità è ancora in corso di definizione nelle aree limitrofe ai terreni in esame, non essendo stata realizzata per intero quella contenuta nel piano urbanistico attuativo vigente, che prevede nella zona aree per insediamenti produttivi; pertanto, nonostante la breve distanza dalla superstrada, in considerazione della particolare destinazione prevista risulta poco agevole l'accesso al sito, che avviene momentaneamente con tortuoso percorso su strade di ampiezza limitata poste tra cortine di fabbricati residenziali.

Il contesto è formato da poche costruzioni, prevalentemente residenziali. Nelle immediate vicinanze dei terreni in esame è presente qualche villa monofamiliare, dei vecchi edifici rurali - taluni ristrutturati - e un edificio artigianale posto limitrofo al loro confine ovest; più distanti esistono altri pochi edifici produttivi e, nella fascia immediatamente a ridosso della costa e della SS 18 Tirrenica, già definita urbanisticamente, nuove realizzazioni con tipologia di fabbricati a schiera, destinati perlopiù al turismo stagionale estivo.

Il lotto in esame ha forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa metri quaranta per metri cinquantacinque, è quasi pianeggiante ed è attualmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea, formata da erbacce e qualche cespuglio; è limitrofo per i due lati a nord e a est alla realizzata strada di lottizzazione, per il lato a sud ad altro lotto libero e per quello ad ovest ad un lotto occupato da un capannone artigianale (vedasi documentazione fotografica allegata sotto la lettera D.4).

SUPERFICIE

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di mq 2240, risultante dalle planimetrie e visure catastali.

CONFINI

Il lotto di terreno in esame nella sua interezza confina verso nord con strada di lottizzazione, verso est con strada di lottizzazione e con mappale 2135 del foglio 17, verso sud con mappali 1494 e 2125 del foglio 17 e verso ovest con mappale 1626 del foglio 17.

DATI CATASTALI

Il lotto di terreno risulta identificato in Catasto Terreni del Comune di Belvedere Marittimo con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22;
- foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

L'estratto di mappa e le visure catastali sono allegate sotto la lettera D.1..

4.2 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

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 relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

4.3 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

I terreni risultano correttamente riportati in Catasto Terreni del comune di Belvedere Marittimo e non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

4.4 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Belvedere Marittimo (P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1998) e per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune e allegato sotto la lettera D.2, i terreni in esame, riportati in Catasto Terreni di Belvedere Marittimo al foglio 17, particelle 1493 e 1496, **ricadono interamente in Zona Omogenea D (Artigianale), e costituiscono il lotto n° 1 Area P.I.P. località Pille.**

Secondo lo strumento attuativo (vedasi stralcio N.T.A. del P.I.P. allegato sotto la lettera D.2), le aree all'interno della Zona Omogenea "sono divise in lotti all'interno dei quali sono ammessi solo insediamenti artigianali ed industriali di piccole e medie dimensioni". L'edificazione sui singoli lotti "è soggetta a concessione edilizia", che potrà essere richiesta nel rispetto dei seguenti vincoli principali e di quanto altro contenuto nelle N.T.A. del P.I.P.:

- a) rapporto massimo di copertura 1/3;
- b) Distanza minima dai confini interni ed esterni e dalle strade di lottizzazione pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 6.00;
- c) Distanza minima con la rete viaria primaria ml. 10.00;
- d) Altezza massima ml. 7.50; sono tuttavia consentite altezze superiori per costruzioni speciali quali: silos, antenne, ciminiere ecc. previa autorizzazione degli organi comunali competenti;
- e) Superficie ammessa per ufficio 10% del totale;
- e1) Superficie ammessa per abitazione max mq 95;
- f) La superficie destinata a verde non deve essere inferiore al 10% della superficie totale;
- g) La superficie destinata a parcheggi deve corrispondere a quanto previsto dall'art.18 della legge 765/71 e cioè in misura non inferiore ad 1 mq ogni 20 mq di costruzione;
- h) La rimanente superficie del lotto sarà destinata a deposito e/o a fasi di lavorazione all'aperto; Le aree di cui ai punti g) e h) possono ospitare tettoie, pensiline, a condizione che non siano tamponate;

- i) *La distanza fra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10.00. È tuttavia consentito l'edificazione in aderenza solo su un lato, previo atto di assenso ed obbligo da parte dell'assegnatario limitrofo interessato.*

4.5 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Omissis (trattasi di terreni).

4.6 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Per come detto sopra, i terreni in stima costituiscono il lotto n° 1 area P.I.P. località Pille ed un eventuale loro frazionamento non ne consentirebbe l'utilizzo edificatorio.

Pertanto i terreni dovranno essere venduti in unico corpo, come **lotto n° 3 dei beni pignorati**.

4.7 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

I terreni sono pignorati per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

4.8 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

I terreni sono attualmente liberi.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dei terreni per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 30860 del 4 giugno 1999, trascritto in Cosenza il 14/06/1999 ai nn. 12103 RG e 8748 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

4.9 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

I terreni sono attualmente liberi.

4.10 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di 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 pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

I terreni, per come certificato dal Comune di Belvedere Marittimo, oltre ai su menzionati vincoli urbanistici risultano soggetti a:

- *Vincolo sismico, ai sensi della legge 02.02.1974, n° 64 e s.m.i.;*
- *Vincolo paesaggistico ambientale, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.;*
- *Vincolo idrogeologico, di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267.*

4.11 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Per individuare il valore di mercato dei terreni edificabili si è fatto ricorso al metodo sintetico per comparazione, rilevando dal libero mercato immobiliare i valori applicati a quei terreni che, con destinazione urbanistica, con ubicazione e con orografia simili, sono stati oggetto di compravendita in tempi relativamente recenti, facendo riferimento al reale prezzo pattuito.

Per una più puntuale stima si è inoltre acquisita la deliberazione del Consiglio comunale di Belvedere Marittimo n° 37 del 10 agosto 2011 (allegata sotto la lettera D.6), nella quale vengono indicati i valori delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'ICI, tutt'ora vigenti ai fini del calcolo delle imposte comunali.

Si è constatato che i valori rilevati sul libero mercato (35,00-40,00 €/mq) e quello determinato precedentemente delibera per la zona artigianale D (30,00 €/mq) sono sostanzialmente comparabili; operando i necessari aggiustamenti dovuti alle caratteristiche intrinseche del lotto di terreno in esame (posizione rispetto al tessuto viario, estensione, esposizione, orografia e vincoli), si ritiene equo considerare un **valore unitario di stima pari a 35,00 €/mq**.

Pertanto, essendo la superficie complessiva dei terreni pari a 2240 mq, il loro valore commerciale sarà:

$$V_i = (2240 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 78.400,10$$


In c.t.

$$V_{\text{terreni}} = \text{€ } 78.000,00$$

(EURO SETTANTOTTOMILA/00)

5.0 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

TRIBUNALE DI PAOLA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R. G. E.
promossa ad istanza della
S. R. L.
nei confronti del



LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE UBICATO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, ALLA CONTRADA LAGO SNC.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO DI INGRESSO, UN SALONE, UNA CUCINA-SOGGIORNO, DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BALCONI ED UN GRANDE TERRAZZO.

SONO PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO DUE POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI NELLA CORTE CONDOMINIALE RECINTATA.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 130,70 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 154,00; BALCONI E TERRAZZO HANNO UNA SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE DI MQ 59,10 E LORDA DI 66,00 MQ. LA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI APPARTAMENTO, BALCONI E TERRAZZO È DI 220,00 METRI QUADRATI.

L'APPARTAMENTO CONFINA CON ALTRO APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ  CON VANO SCALA - ANDRONE DEL FABBRICATO, IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE SU TRE LATI.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BUONVICINO, IN DITTA NATA A IL AL FOGLIO 18, PARTICELLA 810 SUB 1, CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 7 VANI, RENDITA EURO 318,14, CONTRADA LAGO SNC, PIANO T.

L'APPARTAMENTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP;
- 2) ipoteca volontaria del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP;
- 3) ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;
- 4) costituzione di fondo patrimoniale dell'11 dicembre 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP;
- 5) pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).

VALORE DELL'APPARTAMENTO IN C.T. – LOTTO N° 1

€ 240.000,00
(EURO DUECENTOQUARANTAMILA/00)

LOTTO N° 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

PIENA PROPRIETÀ DI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, ALLA CONTRADA LAGO SNC.

IL LABORATORIO È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO PRINCIPALE E DA UN VANO DI MINORE ESTENSIONE, OLTRE CHE DA DUE LOCALI SPOGLIATOI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI.

IL LABORATORIO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 296,90 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 328,10.

IL LABORATORIO CONFINA AL PIANO SEMINTERRATO SU TRE LATI CON CORTE CONDOMINIALE E SUL QUARTO CON INTERCAPEDINE VERSO MURO DI SOSTEGNO; AL PIANO TERRA CONFINA CON VANO SO [REDACTED] CONDOMINIALE, CON APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ [REDACTED] APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ [REDACTED]

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BUONVICINO, IN DITTA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] AL FOGLIO 18, PARTICELLA 810 SUB 7, CATEGORIA C/3, CLASSE U, CONSISTENZA 294 MQ, RENDITA EURO 1.032,50, CONTRADA LAGO SNC, PIANO S1.

IL LABORATORIO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) *ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP;*
- 2) *ipoteca volontaria del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP;*
- 3) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;*
- 4) *costituzione di fondo patrimoniale dell'11 dicembre 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP;*
- 5) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).*

VALORE DEL LABORATORIO IN C.T. – LOTTO N° 2 € **250.000,00**
(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA /00)

LOTTO N° 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

PIENA PROPRIETÀ DI LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO, ALLA LOCALITÀ PILLE, IN UN'AREA POSTA CIRCA 500 METRI A MONTE DELLA SS 18 TIRRENICA, RICADENTE INTERAMENTE IN ZONA OMOGENEA D (ARTIGIANALE) E RIPORTATO COME LOTTO N° 1 NEL P.I.P. LOCALITÀ PILLE.

IL LOTTO DI TERRENO HA FORMA PRESSOCHÉ RETTANGOLARE CON DIMENSIONI DI CIRCA METRI QUARANTA PER METRI CINQUANTACINQUE ED È QUASI PIANEGGIANTE

IL LOTTO DI TERRENO HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 2.240.

IL LOTTO DI TERRENO NELLA SUA INTEREZZA CONFINA VERSO NORD CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, VERSO EST CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E CON MAPPAL 2135 DEL FOGLIO 17, VERSO SUD CON MAPPALI 1494 E 2125 DEL FOGLIO 17 E VERSO OVEST CON MAPPAL 1626 DEL FOGLIO 17.

IL LOTTO DI TERRENO RISULTA RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO, IN DITTA NATA A IL AL FOGLIO 18, PARTICELLE NN.: 1493, ULIVETO, CLASSE 2, HA. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; 1496, SEMINATIVO IRRIGUO, CLASSE 2, HA. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

IL LOTTO DI TERRENO RISULTA ATTUALMENTE LIBERO; SU DI ESSO GRAVANO: IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I.; IL VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE, DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N° 42 E S.M.I.; IL VINCOLO IDROGEOLOGICO, DI CUI AL R.D.L. 30 DICEMBRE 1923 N° 3267.

I TERRENI SONO STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;*
- 2) *pignoramento immobiliare del 25 marzo 2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14 aprile 2008 ai nn. 11348 RG 7561 RP;*
- 3) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP.*

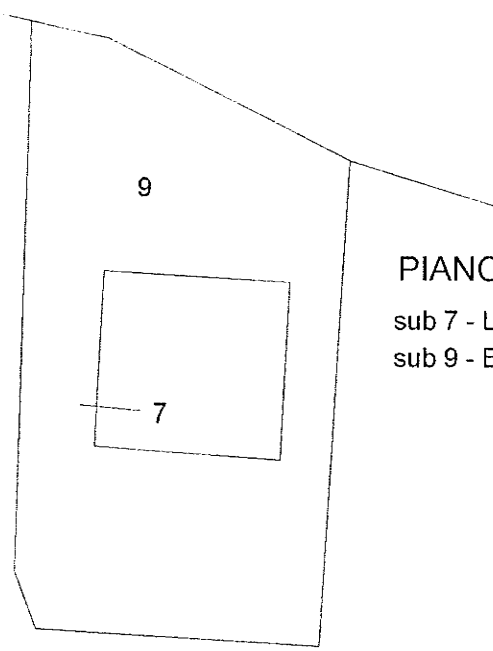
VALORE DEI TERRENI IN C.T. – LOTTO N° 3

€ 78.000,00
(EURO SETTANTOTTOMILA/00)

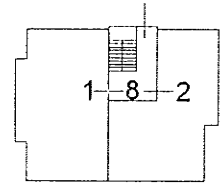


Comune di Buonvicino
 Sezione: Foglio: 18
 Particella: 810
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500
 Prov. Cosenza
 Protocollo n. CS0246327 del 17/05/2009
 N. 2485

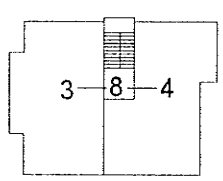
Ufficio provinciale di Cosenza
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Cosenza



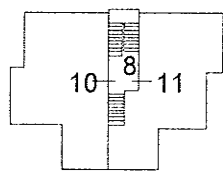
PIANO 1° SOTTOSTRADA
 sub 7 - LABORATORIO
 sub 9 - B.C.N.C.



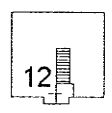
PIANO TERRA
 sub 1 - Abitazione
 sub 2 - Abitazione
 sub 8 - B.C.N.C.



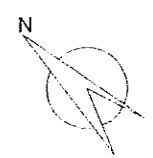
PIANO PRIMO
 sub 3 - Abitazione
 sub 4 - Abitazione
 sub 8 - B.C.N.C.

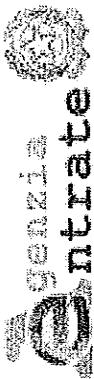


PIANO SECONDO
 sub 10 - Abitazione
 sub 11 - Abitazione
 sub 8 - B.C.N.C.



PIANO TERZO
 sub 12 - Abitazione





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2014

Data: 04/03/2014 - Ora: 11.35.05

Visura n.: CS0035974 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di BUONVICINO (Codice: B270)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 18 Particella: 810 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni
---	------------	--

Unità immobiliare dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		18	810	1	2		A/3	U	7 vani	Euro 318,14	VARIAZIONE del 13/08/2002 n. 6868 .1/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA
Indirizzo [REDACTED]											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		18	810	1			A/3	U	7 vani	Euro 524,20 L. 1.015.000	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/03/2001 n. 2562 .1/2001 in atti dal 22/03/2001 (protocollo n. 90370) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo CONTRADA LAGO SNC piano.T [REDACTED]											
Annotazioni											

MODULARIO
F. rig. rend. 404

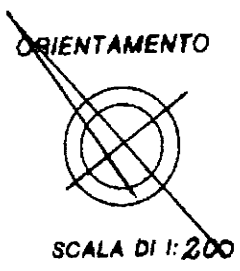
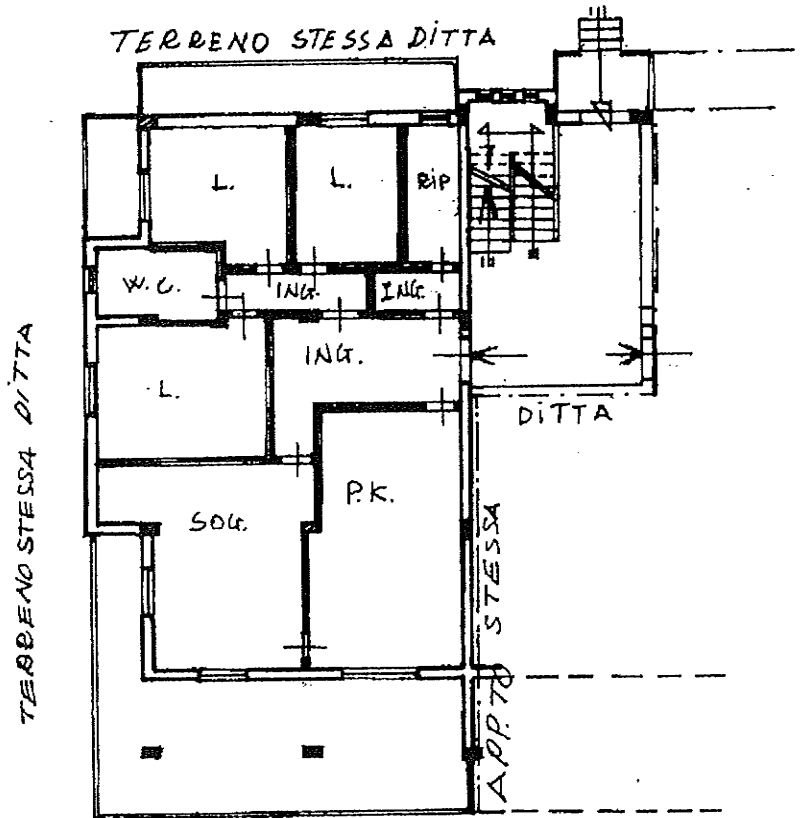


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE
605

Planimetria di u.i.u. In Comune di BUONVICINO ~~via~~ C/DA LAGO..... civ. SNC.....

PIANO TERRA
H. = mt. 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2014 - Comune di BUONVICINO(B270) - < Foglio: 18 Particella: 810 - Subalterno 1 - CONTRADA LAGO SNC piano: T;

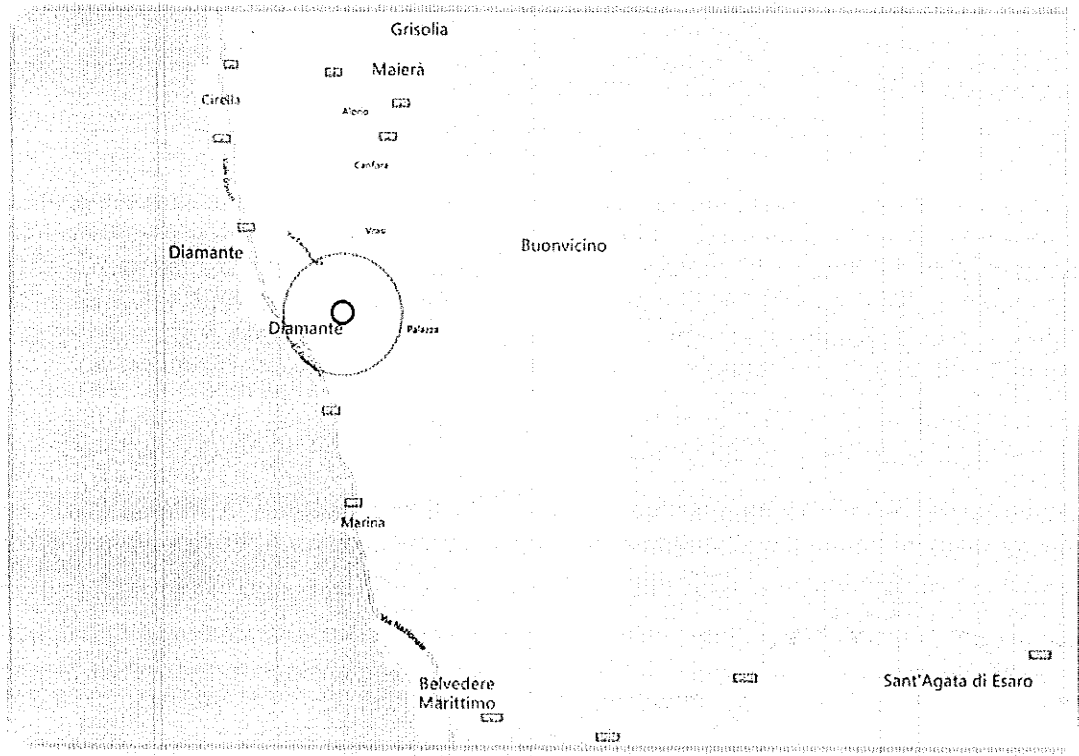
Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 22/03/2001 - Data: 04/03/2014 - n. CS0035994 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU
Tot. scade: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di Scale: n. 2245
n. 810 sub. 1

Compilata dal GEOM. MAGURO
(Titolo, cognome e nome)
FRANCESCO
Firma FRANCESCO MAGURO
data Firma FRANCESCO MAGURO

RISERVATO ALL'UFFICIO

TRIBUNALE DI PAOLA

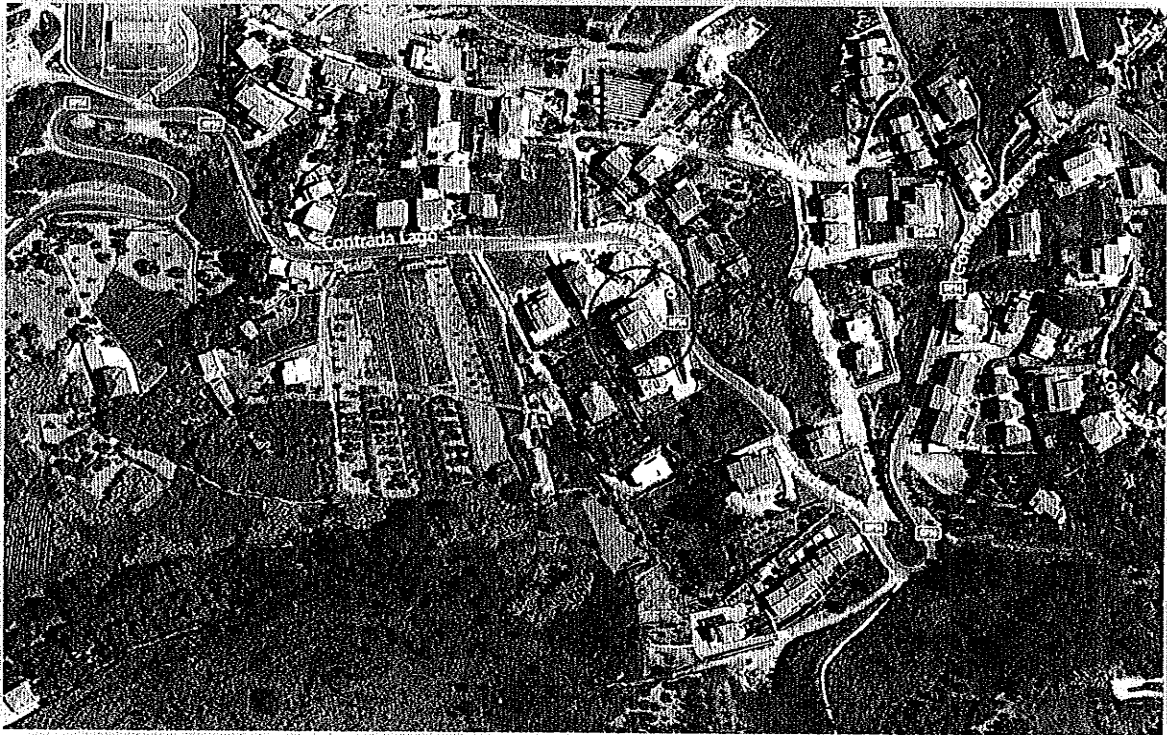
RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R.G.E.



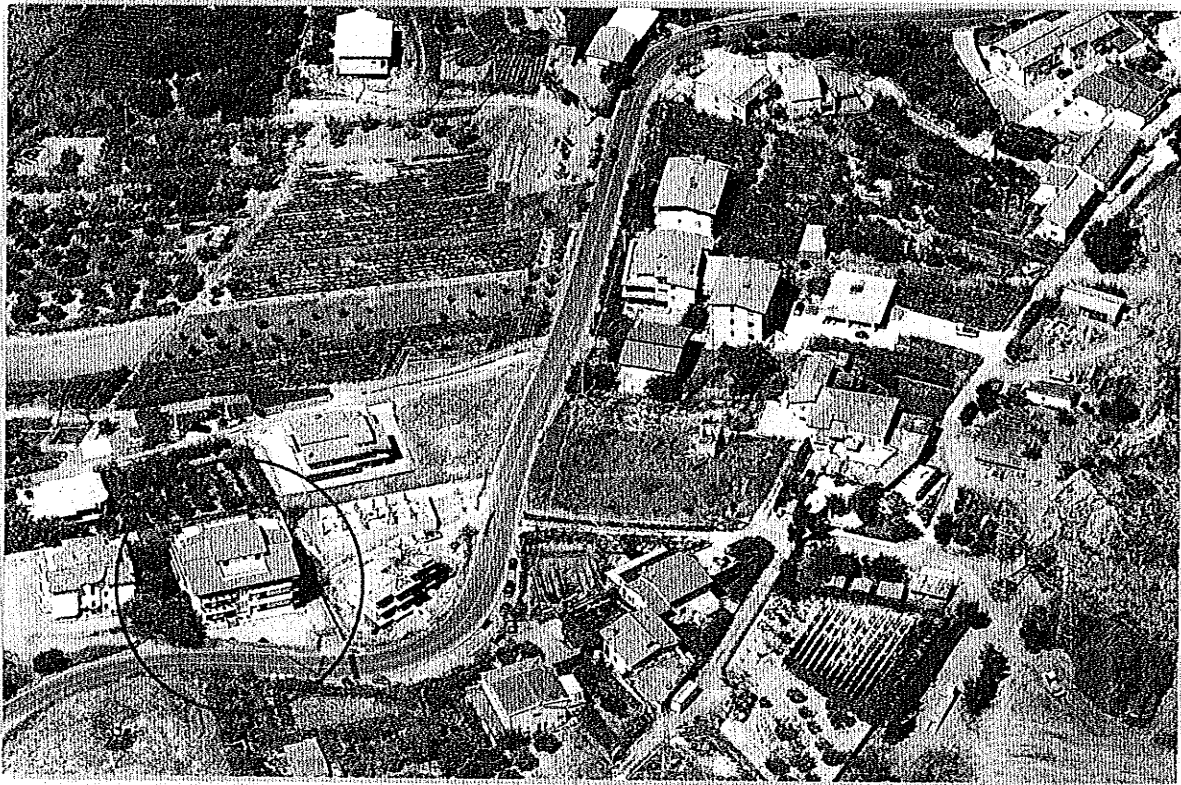
IMMOBILI 1 E 2 - MAPPA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°40'40" N, LON. 15°50'16" E



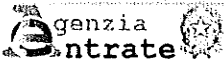
IMMOBILI 1 E 2 - FOTO AEREA DELLA ZONA
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°40'40" N, LON. 15°50'16" E



IMMOBILI 1 E 2 - LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°40'40" N, LON. 15°50'16" E



IMMOBILI 1 E 2 - VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°40'40" N, LON. 15°50'16" E



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: DIAMANTE

Fascia/zona: Periferica/LUNGO MARE NORD PARTE-LUNGO MARE SUD PARTE-CIRELLA

Codice zona: D1

Microzona: 1

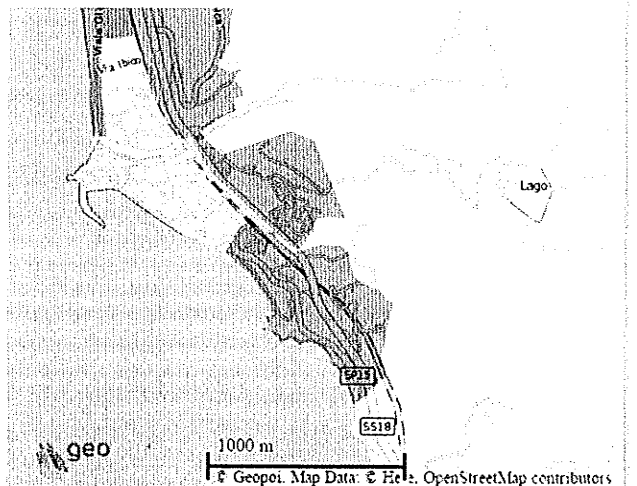
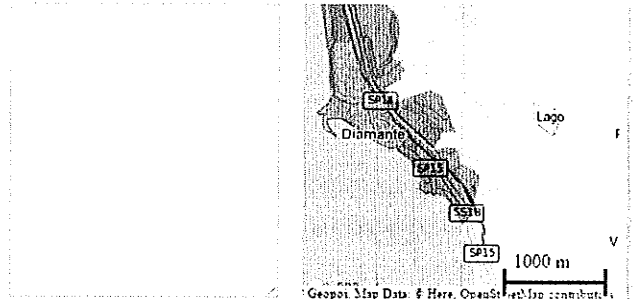
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

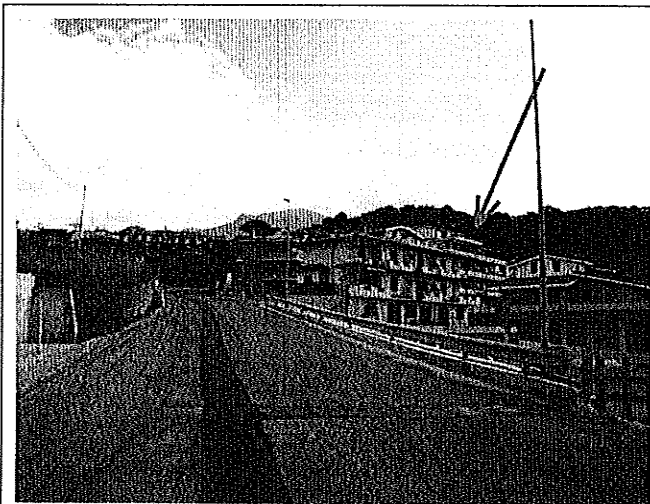
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1650	L	4.2	6.3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1150	L	3.2	4.5	L
Box	Normale	290	390	L	1.5	2.1	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	4.5	6.8	L

[Stampa](#)

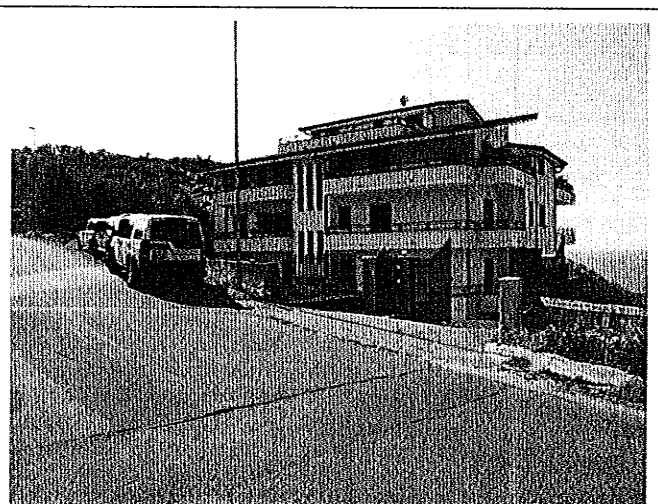
[Legenda](#)



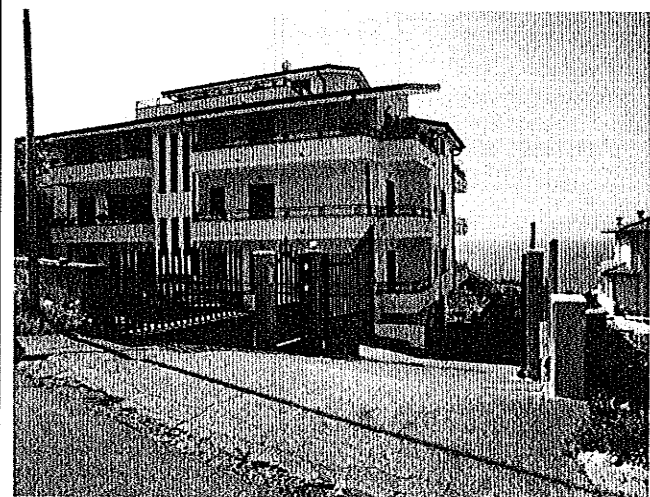
IMMOBILE 1 - INTERROGAZIONE OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
 ZONA IN COMUNE DI DIAMANTE LIMITROFA A QUELLA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



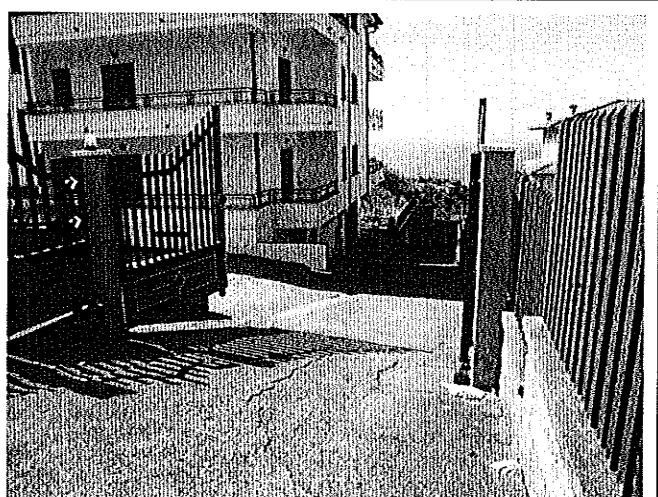
Contesto urbanistico



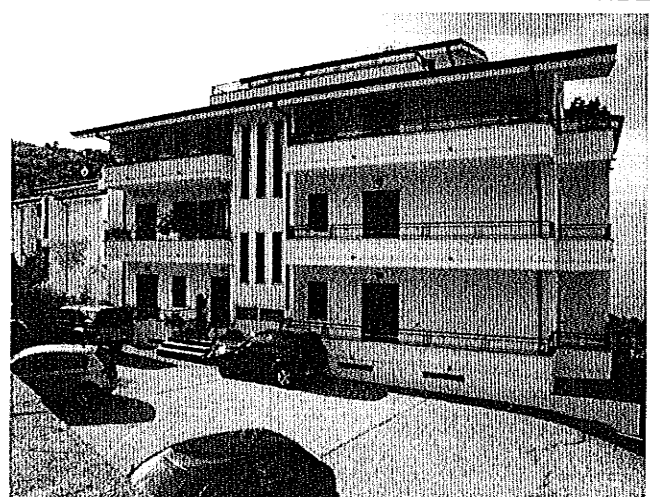
Esterno fabbricato lato nord-est – vista da SP 14



Ingresso carrabile e pedonale corte esterna



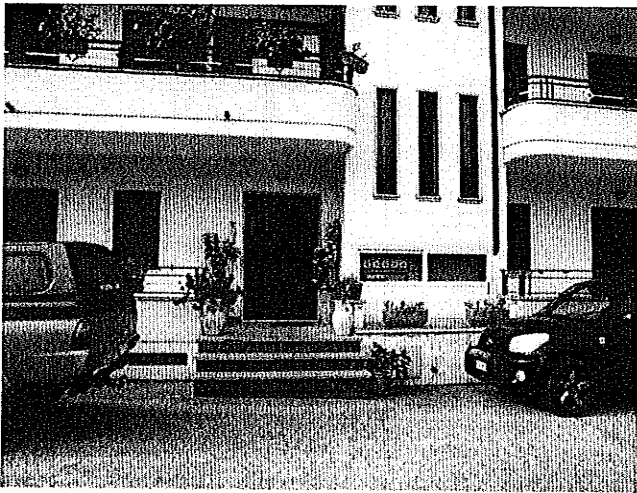
Ingresso carrabile e rampa di accesso corte esterna



Esterno fabbricato lato nord-est



Esterno fabbricato lato sud-ovest



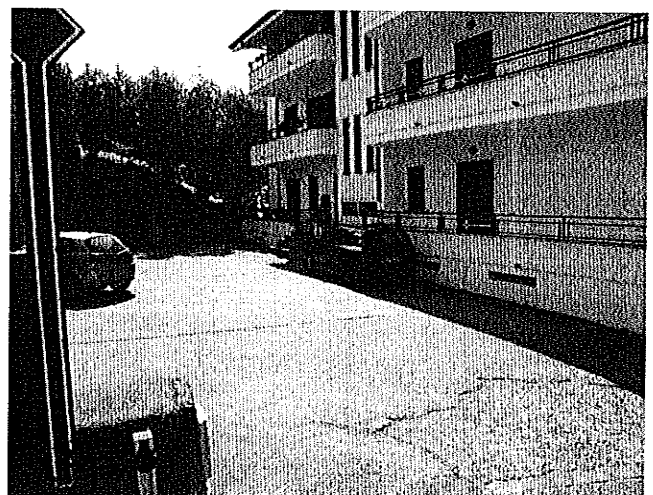
Portone di accesso sul prospetto nord-est



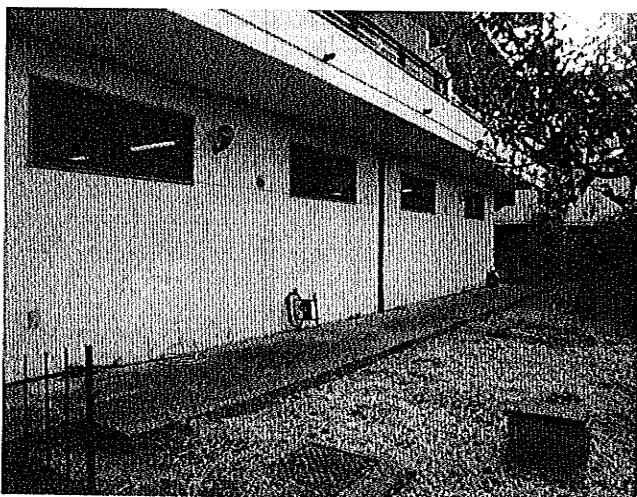
Rampa di accesso seminterrato e interrato – vista da ingresso carrabile



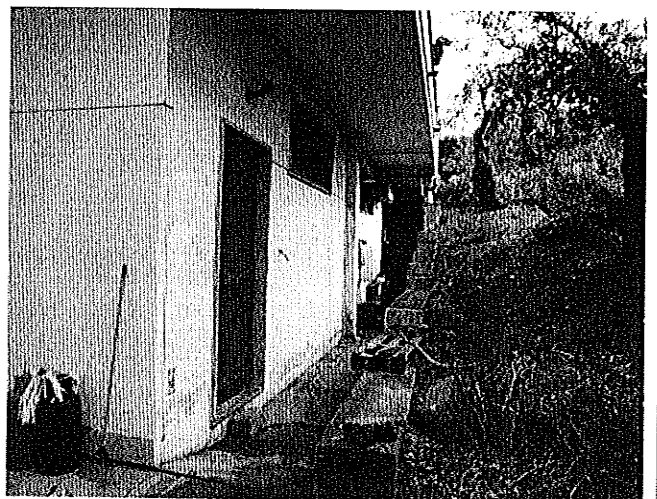
Rampa di accesso seminterrato e interrato – vista da ingresso seminterrato



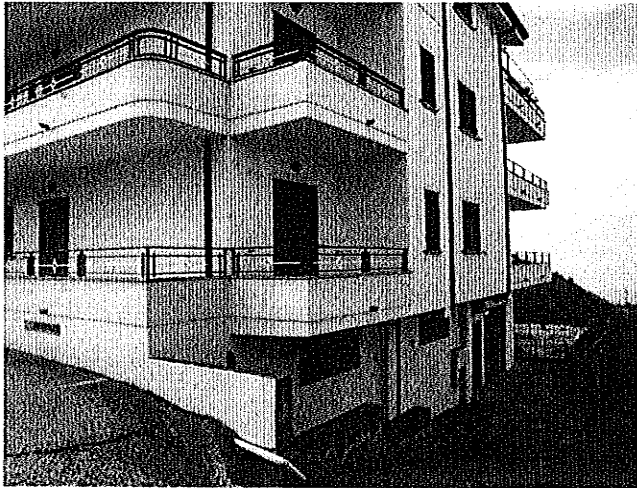
Corte piano terra con parcheggi pertinentenziali – lato nord-est



Corte piano seminterrato lato sud-ovest



Corte piano seminterrato lato sud-est



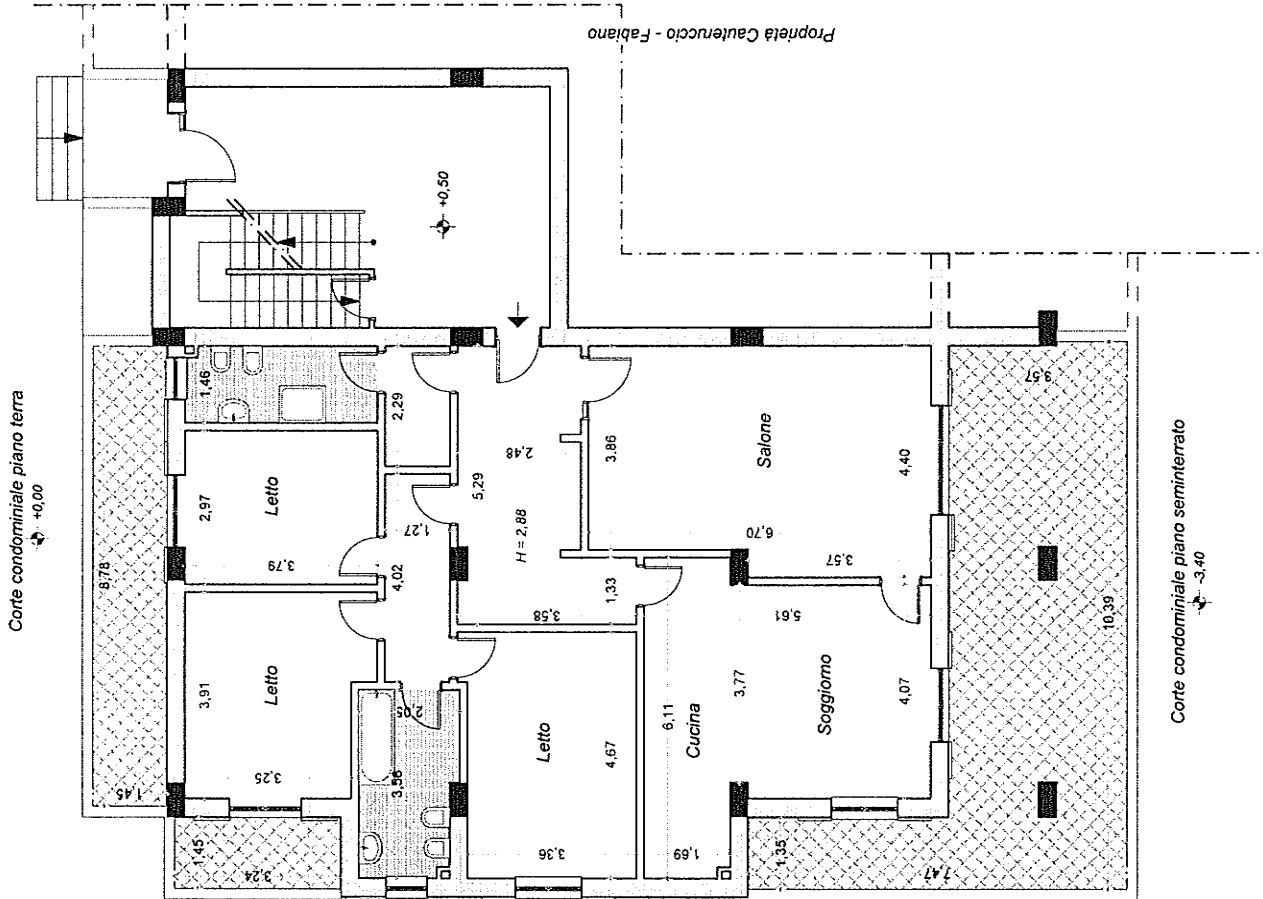
Esterno fabbricato lato nord-ovest



Androne di ingresso al fabbricato



Vano scala del fabbricato

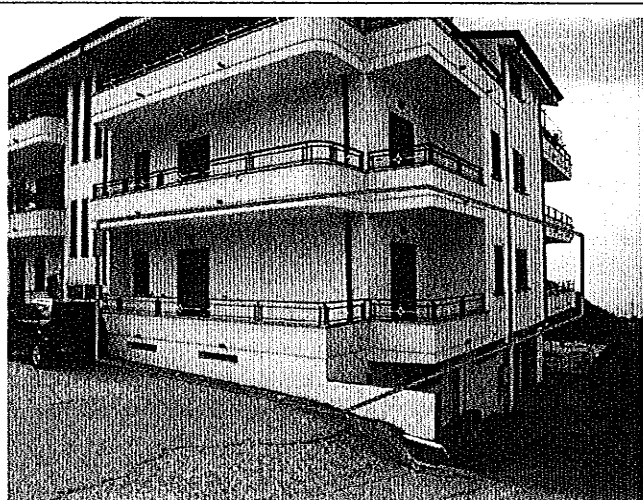


Planimetria dell'appartamento
 sito in Comune di Buonvicino, riportato in Catasto Fabbricati al
 foglio n° 18, particella n° 810 sub 1 - piano terra
 Scala 1:100

SUPERFICIE APPARTAMENTO

- SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA	mq	130,70
- SUPERFICIE CALPESTABILE BALCONI	mq	59,10
- SUPERFICIE LORDA INTERNA (esclusi muri perimetrali)	mq	137,50
- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (inclusi muri perimetrali)	mq	154,00
- SUPERFICIE LORDA BALCONI	mq	66,00
- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO + BALCONI	mq	220,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	195,36

N.B. La superficie commerciale è somma delle seguenti aliquote:
 - superficie lorda dell'appartamento comprensiva dei muri perimetrali;
 - superficie ragguagliata dei balconi, calcolata sulla loro superficie lorda, considerando per intera l'aliquota fino al 20% della superficie lorda dell'appartamento ed al 30% la parte eccedente.



Individuazione appartamento su prospetti nord-est e nord-ovest



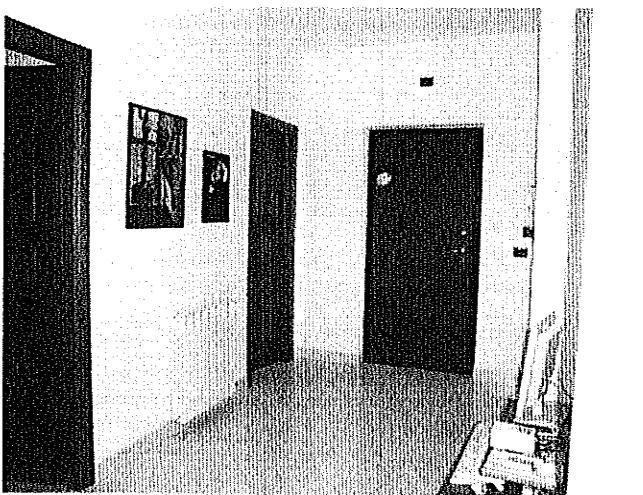
Individuazione appartamento su prospetto sud-ovest



Ingresso appartamento da androne condominiale



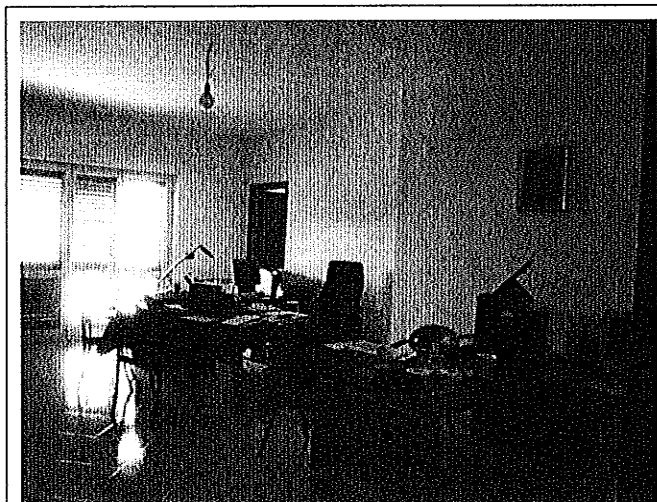
Ingresso



Ingresso



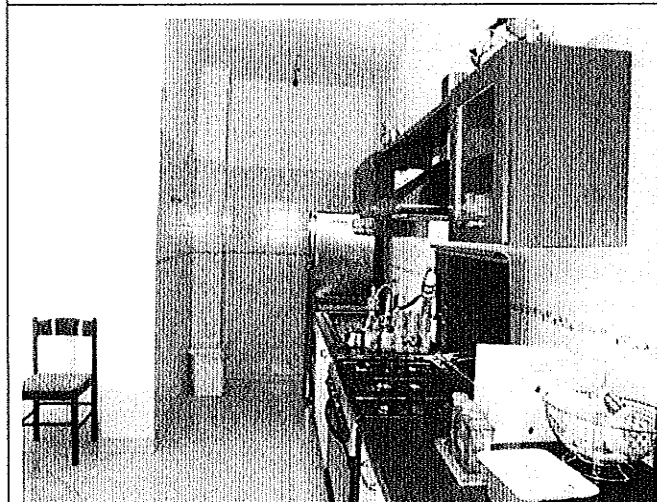
Porta salone



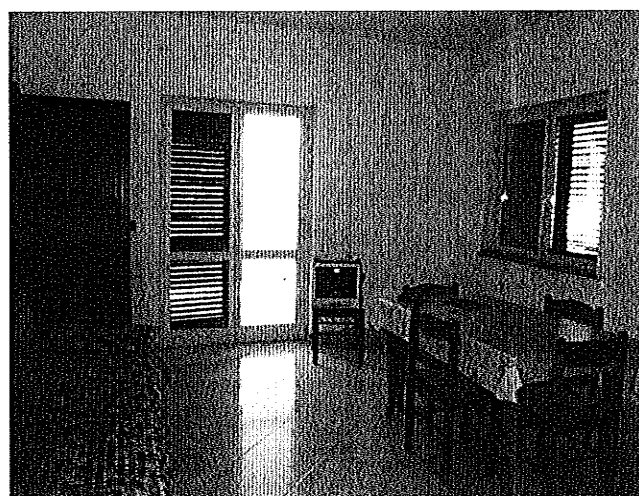
Salone



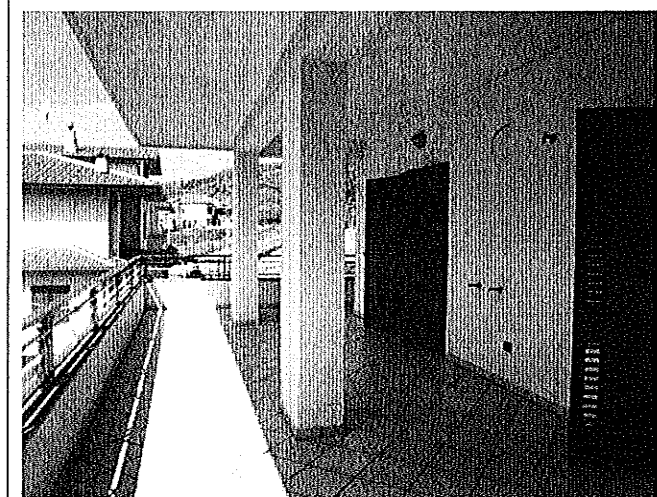
Salone



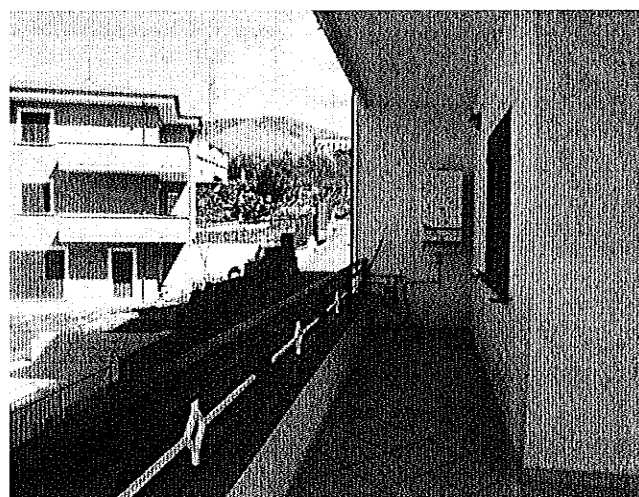
Cucina



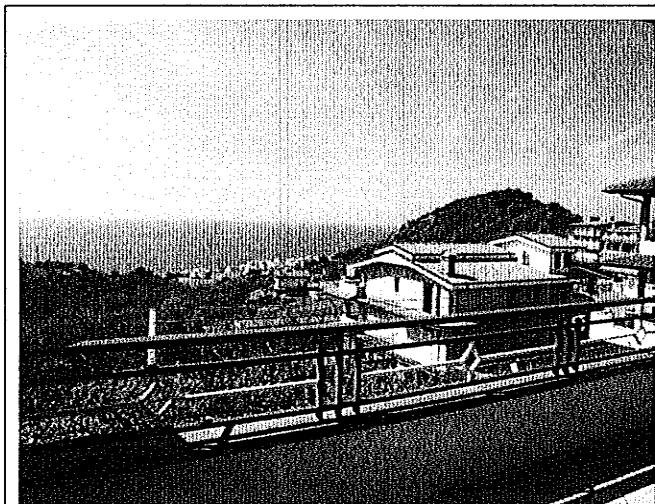
Soggiorno



Terrazzo



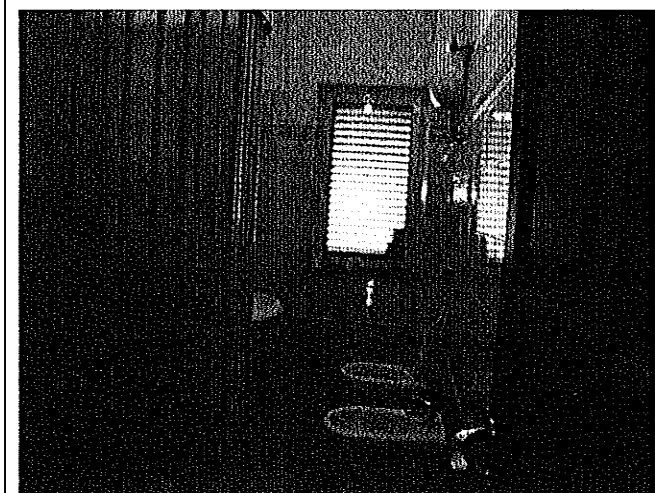
Terrazzo – parte lato nord-ovest



Vista da terrazzo salone



Antibagno zona giorno



Bagno zona giorno



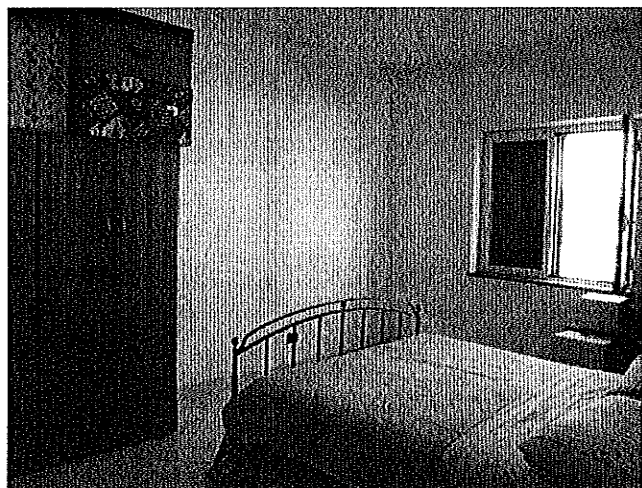
Disimpegno zona notte



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Camera da letto 3



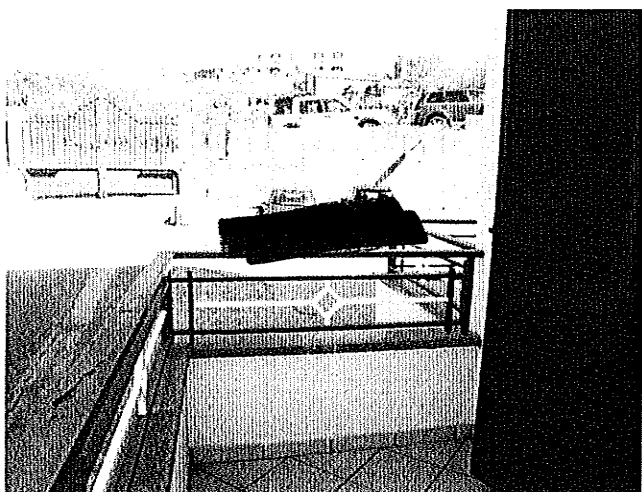
Bagno zona notte



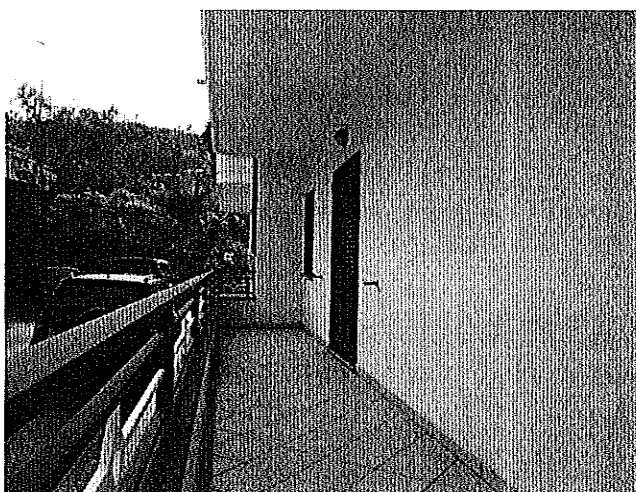
Bagno zona notte



Balcone lato nord-est



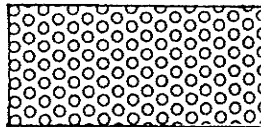
Balcone lato nord-ovest



Balcone lato nord-est

ART. 23
ZONE OMOGENEE "B2"
(di completamento residenziale)

Rappresentazione grafica:



Sono le parti edificate del territorio - diverse dalle zone "A" - senza particolari caratteri urbanistici ed ambientali e con densità edilizia più intensiva delle altre parti del territorio.

Queste sono presenti solamente nelle immediate vicinanze del centro storico e nelle località: [redacted] e comprendono sia edilizia sviluppatasi in data antecedente all'anno 1967 che edilizia più recente.

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

If = 0,90 mc/mq.;

H = mt. 7,50;

e di tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti "norme di attuazione";

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate per la zona "A", al precedente articolo n. 21.

Per i volumi a destinazione non residenziale esistenti alla data di adozione del P.R.G., compresi quelli produttivi con lavorazioni non inquinanti, sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed anche l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati per la zona.

Nelle zone di cui al titolo, oltre ai volumi indicati all'art. 16 delle presenti norme, sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile i locali interrati o seminterrati (o a piano terra in mancanza dell'interrato o del seminterrato), destinati ad esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi e negozi in genere), a condizione, però, che per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista venga reperita la quantità minima di 40 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, da destinarsi a parcheggio in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765/67.

In ogni edificio dovranno essere autorizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio coperte o scoperte, in misura non inferiore a mq. 1,00 di superficie per ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione.

COMUNE DI

UFFICIO TECNICO



Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Concess. N. 12/93 Pratica Edilizia N. 32/92 Prot. N. 1341

IL SINDACO

[Redacted name]

29.12.1950

[Redacted CODICE FISCALE]

Three boxes for CODICE FISCALE

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da: Ing. [Redacted]

Box for CODICE FISCALE

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 18 mappale n. 426 - 1/a, i lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE in c.da Lago

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 2

In data 3.12.1992;

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383; Dato atto che questo Comune è sprovvisto di qualsiasi

~~Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti; strumento urbanistico sia vigente che adottato; Vista la legge 30 aprile 1976, n. 376, recante Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con G.P.R. 26 giugno 1977, n. 4052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U. supplemento ordinario n. 36 del 6 febbraio 1978;~~

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso:

Four horizontal lines for destination of use

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alla seguenti:

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;
- 12) - Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

18) - Il sottotetto, lato ingresso principale, non dovrà superare l'altezza media di mt. 2,00 .

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:

versamento di £. 6.720.160 effettuato sul c/c n° 13764873
in data 5.4.1993.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:

versamento di £. 5.938.990 (50% del dovuto) effettuato
con lo stesso suddetto c/c.

CONCEDE

ivi residente in c.da Urmo,

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno
pena la decadenza e ultimati entro tre anni ;
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza municipale, li



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 15 APR 1993

l'originale della presente concessione con n. 3 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

Antonio... Giuseppe Paritto



UFFICIO TECNICO

**Concessione per eseguire attività edilizia
o di trasformazione urbanistica**

VARIANTE ALLA CONCESSIONE n° 12 del 15.4.1993
Concess. N. 20/94 Pratica Edilizia N. 51/93 Prot. N. 4142

IL SINDACO

Vista la domanda di: **FABIANO MARIANNA** nata a
Buonvicino [redacted] CODICE FISCALE [redacted]

CODICE FISCALE [redacted]

CODICE FISCALE [redacted]

CODICE FISCALE [redacted]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[redacted]

CODICE FISCALE [redacted]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto
a catasto al foglio 18, mappale n. 426-1/a, i lavori di:
Costruzione fabbricato per civile abitazione in
c.da Lago.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 10
in data 13.12.1993;

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28
gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;
Dato atto che questo Comune è sprovvisto di qualsiasi

~~Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;~~
~~strumento urbanistico sia vigente che adottato;~~
~~Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante Norme per il conten-~~
~~imento del consumo energetico per usi termici negli edifici, nonché il relati-~~
~~vo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 20 giugno 1977, n.~~
~~1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordina-~~
~~rio, n. 36 del 6 febbraio 1978;~~

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consen-
tita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso:

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;

3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

10) - È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;

12) - Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;

13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:
versamento di £. 451.930 effettuato in data 13.6.94 sul c/c n° 13764873 ad integrazione di quanto già versato per la concessione originaria.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:
versamento di £. 2.198.335 (50% del dovuto) effettuato con lo stesso suddetto c/c/, ad integrazione di quanto già versato con la concessione originaria.

CONCEDE

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

La presente concessione non modifica in alcun modo i termini di inizio e fine lavori indicati nella concessione originaria n° 12/93, se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza municipale, li



IL SINDACO

Dott. *[Signature]*

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi

l'originale della presente concessione con n. 2 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

PIANTA PIANO TERRA

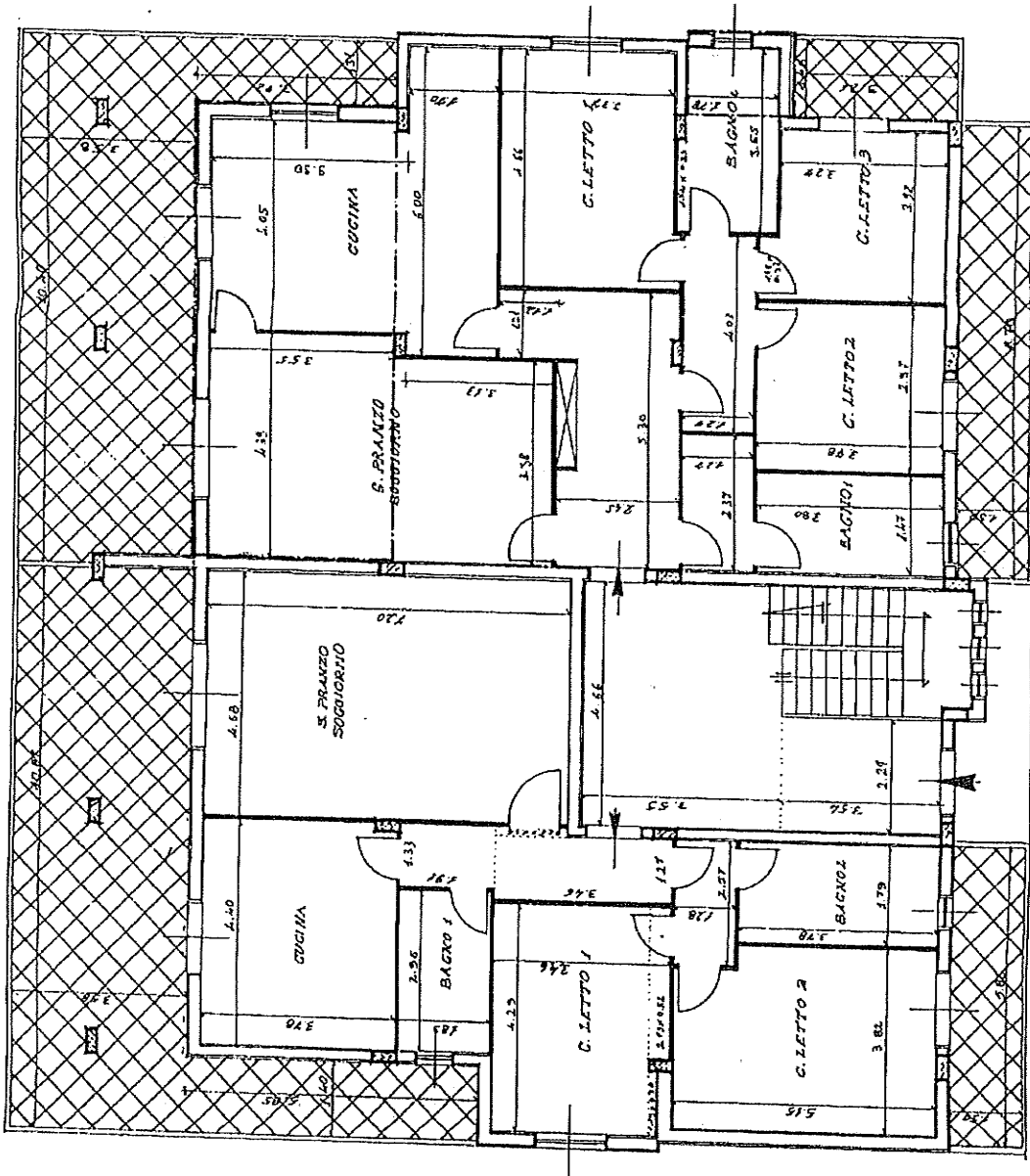
H = 2.88 m.

Foglio 18

Part. 810

Sub 1

Superficie da condonare Mq 36.29



COMUNE DI BUONVICINO

(PROVINCIA DI COSENZA)

- C.A.P. 87020 - Tel. 0985/85003 - Fax 0985/85085 -

- c/c postale 12856878 - p.iva: 00402260780 -

3° SETTORE - Ufficio Tecnico -

(Assetto territorio - Lavori Pubblici - Urbanistica)

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

Pratica n.279/2001

Numero 29 del 23 ottobre 2001

Il responsabile di Settore

Vista la domanda presentata in data 2.2.2001, al protocollo n. 635, con la quale la sig.ra:

[REDACTED]
[REDACTED]
con sede in C.da Urmo ;
[REDACTED]

chiede la concessione per: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO realizzato con concessione edilizia n. 12 del 15.4.1993 e successiva concessione edilizia di variante n. 20 dell'11.7.1994, DA MAGAZZINI \ GARAGE A LABORATORIO ARTIGIANALE PER LA PRODUZIONE DI PASTA SECCA.

nell'area C.DA LAGO

Foglio 18 – Particella 810 sub 7 - (N.C.E.U.)

da adibirsi a quanto in premessa specificato.

Vista la comunicazione pervenuta in data 5.5.2001 dalla quale risulta che a seguito di regolare atto di vendita a rogito Notaio Magurno Filippo da Diamante in data 28.3.2001, rep. n. 34.132 – Racc. n. 7035, l'unità immobiliare di cui trattasi è stata trasferita in proprietà alla sig.ra:

[REDACTED]
[REDACTED]
con sede in C.da Lago;
[REDACTED]

- Progettista: [REDACTED]
- Numero/Sede: ALBO N. 787 - COSENZA
- Codice Fiscale [REDACTED]

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda;
- Visto il vigente Regolamento Comunale di Edilizia;
- Sentito il parere della Commissione edilizia espresso con verbale n. 6 del 30.5.2001: favorevole;
- Visto il parere favorevole rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica dell'A.S. n. 1 di Paola in data 08.08.2001 – prot. n. 4084;
- Vista la legge 5-8-1978, n.457 e legge 28 gennaio 1977, n.10;
- Visto l'art.31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967, n.765;

- Vista la legge 28-2-85 n.47 e succ. modificazioni;
- Visto il vigente P.R.G. approvato dal Presidente della Regione Calabria con decreto n. 807 del 3.12.1997;
- Vista la proposta del Responsabile del procedimento prot. n. 5501 del 23.10.2001;
- **VISTO** il provvedimento del Sindaco n. 6546 dell' 11.12.1998, con il quale sono stati attribuiti al responsabile di questo settore i compiti e le funzioni di cui all'art. 51, comma 3, ex legge 8.6.1990, n. 142, così come modificato dall'art. 6, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, a sua volta modificato dall'art. 2, comma 12, della legge 16 giugno 1998, n. 191;

RILASCI A:

[REDACTED]
 [REDACTED] la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza del regolamento comunale edilizio e d'igiene, del vigente strumento urbanistico e di tutte le altre disposizioni vigenti.

La presente concessione è rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati e documenti di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno a far data dal ritiro della presente concessione, pena decadenza, ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28.1.1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Ai sensi dell'art. 45, comma 4, ultimo periodo del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152, la presente concessione edilizia è comprensiva dell'autorizzazione allo scarico nella fossa settica a tenuta, così come previsto in progetto.

Comunque, prima dell'immissione dei liquami nella vasca suddetta, dovrà essere presentata a questo ufficio, apposita relazione a firma del direttore dei lavori, dalla quale dovrà chiaramente risultare: "la conformità della fossa agli elaborati di progetto" e "la realizzazione della stessa, a perfetta tenuta stagna", nonché contratto di conferimento dei rifiuti liquidi ai sensi del Decreto Legislativo 5 Febbraio 1997, n. 22.

- Viste le delibere consiliari con le quali sono stabilite le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione e la quota del contributo riferita al costo di costruzione;

DETERMINA

Il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in £. 947.000.
 Tale somma è stata versata per intero sul c/c postale n. 13764873 - bollettino n. 0043 VCC 0416 del 6.10.2001.

La quota di contributo afferente al costo di costruzione viene determinato in £. 3.263.000.



Tale somma è stata interamente versata sul c/c postale n. 13764873 - bollettino n. 0043 VCC 0416 del 6.10.2001.

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

- 1) - Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovrà:
 - a) - Comunicare all'ufficio Comunale la data di inizio, i nominativi del costruttore e del direttore dei lavori ed in seguito ogni loro eventuale sostituzione;
 - b) - richiedere l'autorizzazione per erigere manufatti che implicino la occupazione anche temporanea di suolo pubblico. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
 - c) - adempiere agli obblighi della legge 5-11-72, 1086 prima dell'inizio del cemento armato;
- 2) - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti lungo i lati di tali opere;
- 3) - Gli assiti al paragrafo 2 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenere accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario dell'illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, e avere dimensioni tali, da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata;
- 4) - Nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, dovrà essere apposta, visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni:
 - a) numero della pratica edilizia;
 - b) destinazione della costruzione;
 - c) ditta proprietaria;
 - d) nominativo dell'impresa costruttrice;
 - e) nominativo del progettista e del Direttore dei lavori;
 - f) estremi della concessione rilasciata dall'Autorità Comunale (numero e data);
- 5) - Deve essere depositato in Comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto con la relazione tecnica, di cui alla Legge 30-4-76 n.373 relativa al contenimento dei consumi energetici;
- 6) - Dovranno essere osservate le norme per la sicurezza degli impianti di cui alla legge 5-3-90 n. 46 e produrre la relativa certificazione alla richiesta di abitabilità od agibilità;
- 7) - Dovranno essere osservate le norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M. 29 novembre 1987;
- 8) - Dovranno essere rispettate ed attuate tutte le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494 recante "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili";



(Geom. Fernando Graco)
Assistente Tecnico - Istruttore



RESPONSABILE DI SETTORE
(geom.  fessore)

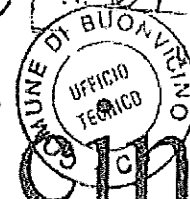
Il sottoscritto DICHIARA di aver ritirato oggi 09-10-2001
l'originale della presente concessione con allegato copia del
progetto debitamente vistato.

Comune di Buonvicino

Prov. di Cosenza

COMUNE DI BUONVICINO (CS)
- UFFICIO TECNICO -
RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA

N. 29 DEL 23 OTT. 2001



RESPONSABILE DI SETTORE
(Geom. Giacomo Confessore)

- Istruttore direttivo -

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da magazzino garage a laboratorio artigianale per la produzione di pasta secca.

« ELABORATO COMUNITATIVO »
(Commissione edilizia comunale)

Località: Lago

Committente: [REDACTED]

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA

CON PARERE

FAVOREVOLE

NELLA SEDUTA DEL

30/05/01 N.6

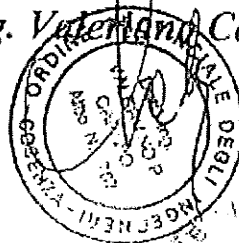
Elaborati: Grafici Progettuali Ante e Post Intervento

COMMISSARI

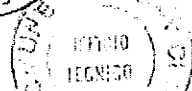
3 MAG. 2001



Il Tecnico
(Ing. Valentino Capano)



COMUNE DI BUONVICINO (CS)
UFFICIO TECNICO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Enrico Greco)
- Assistente Istruttore -



[Signature]



Zona Interessata

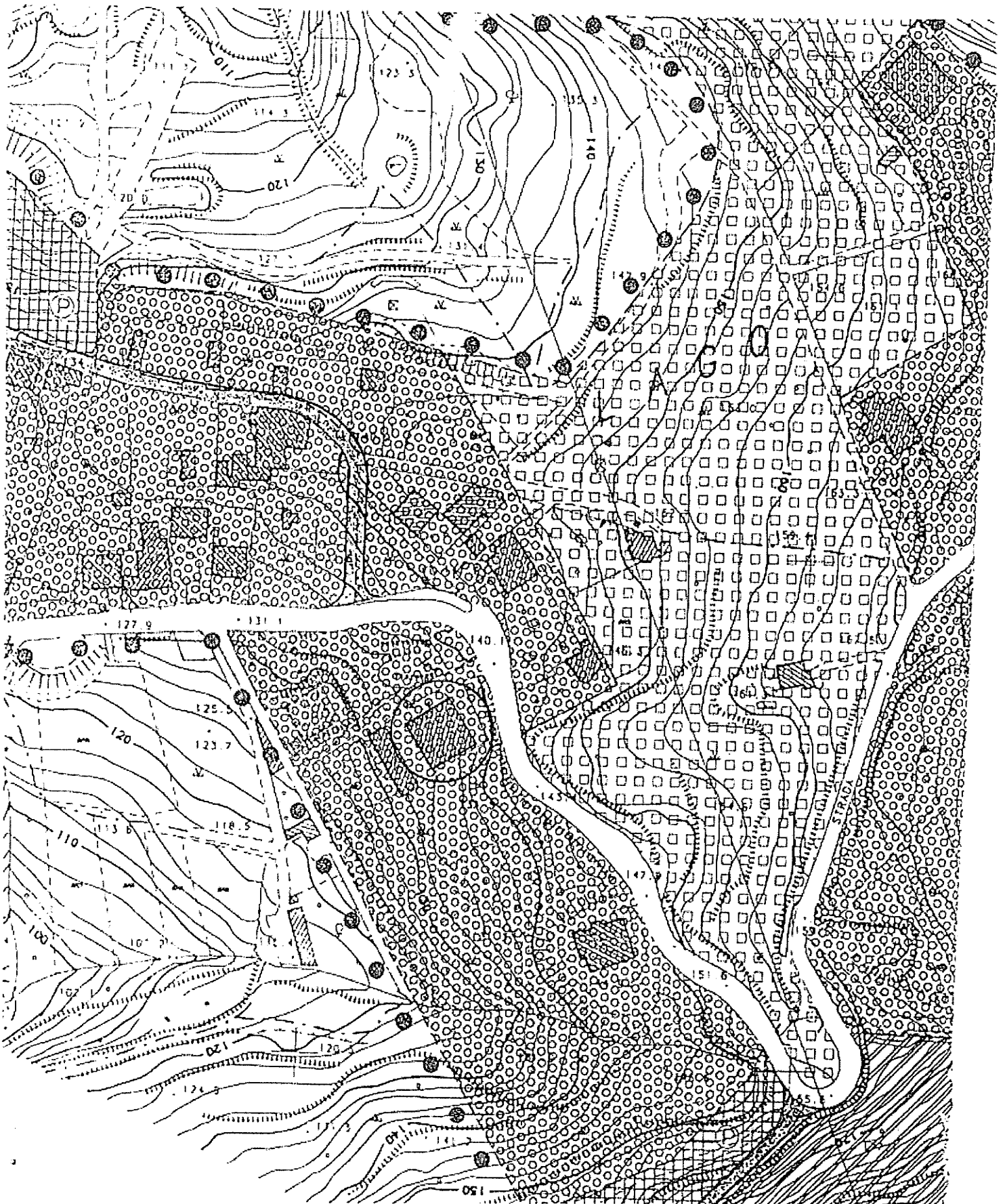
Stralcio Aerofotogrammetrico Rapp. 1:5000





Zona Interessata

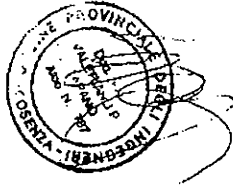
Stralcio P.R.G. Rapp. 1:2000



FOGLIO n° 18 - scala 1:2000

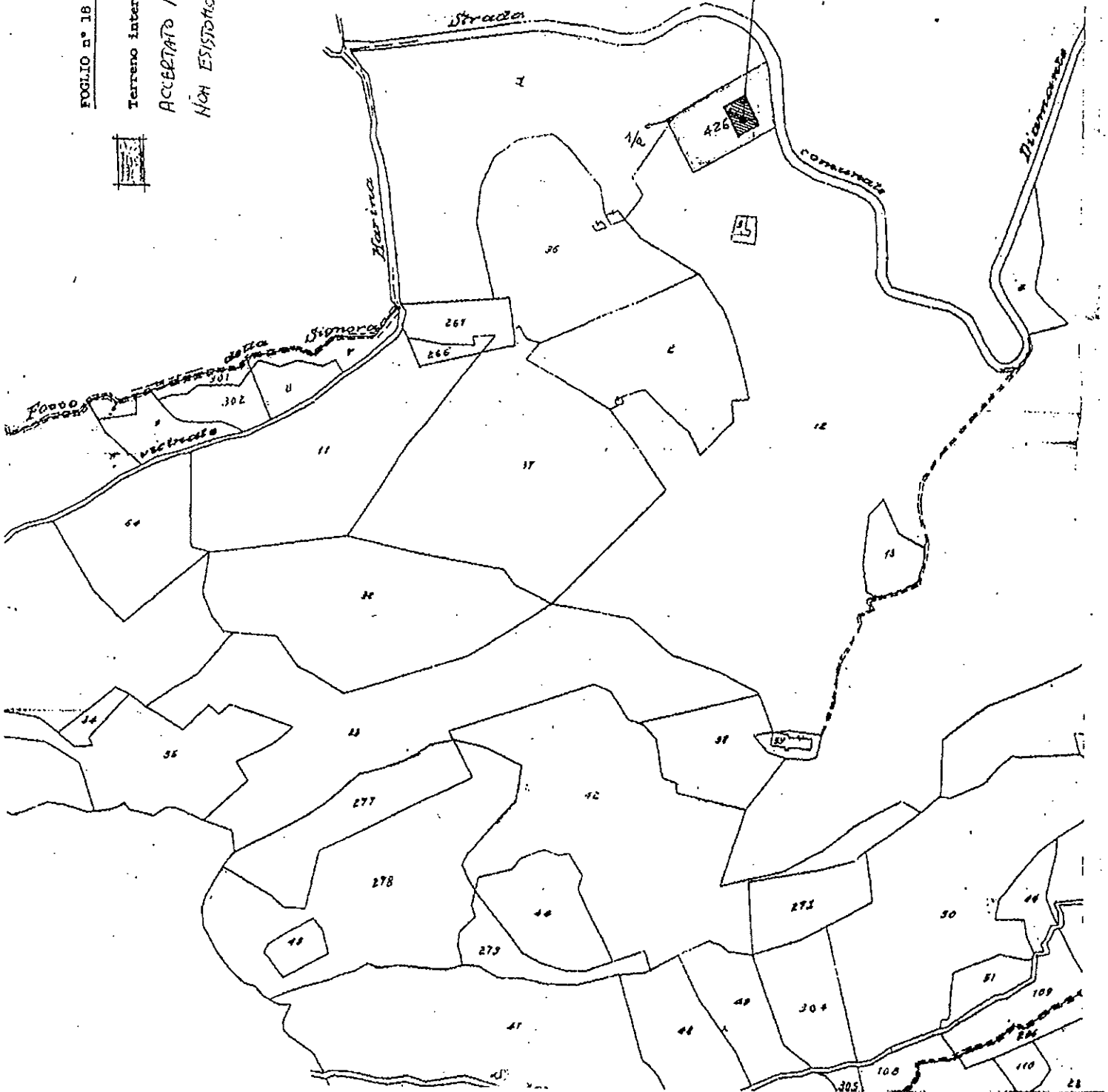
Terreno interessato

ACCERTATO ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA
NON ESISTONO SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE ESSENTI

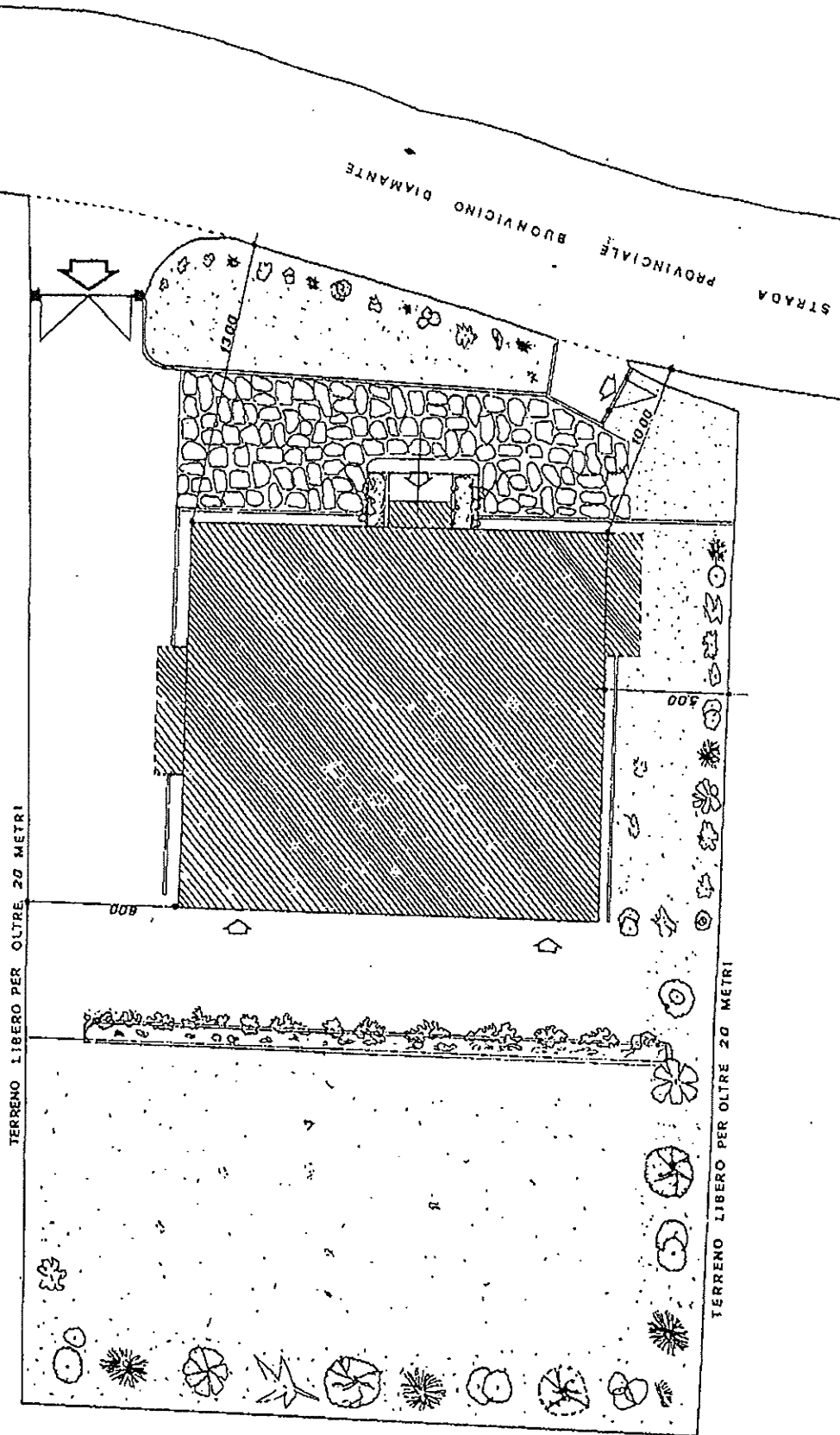


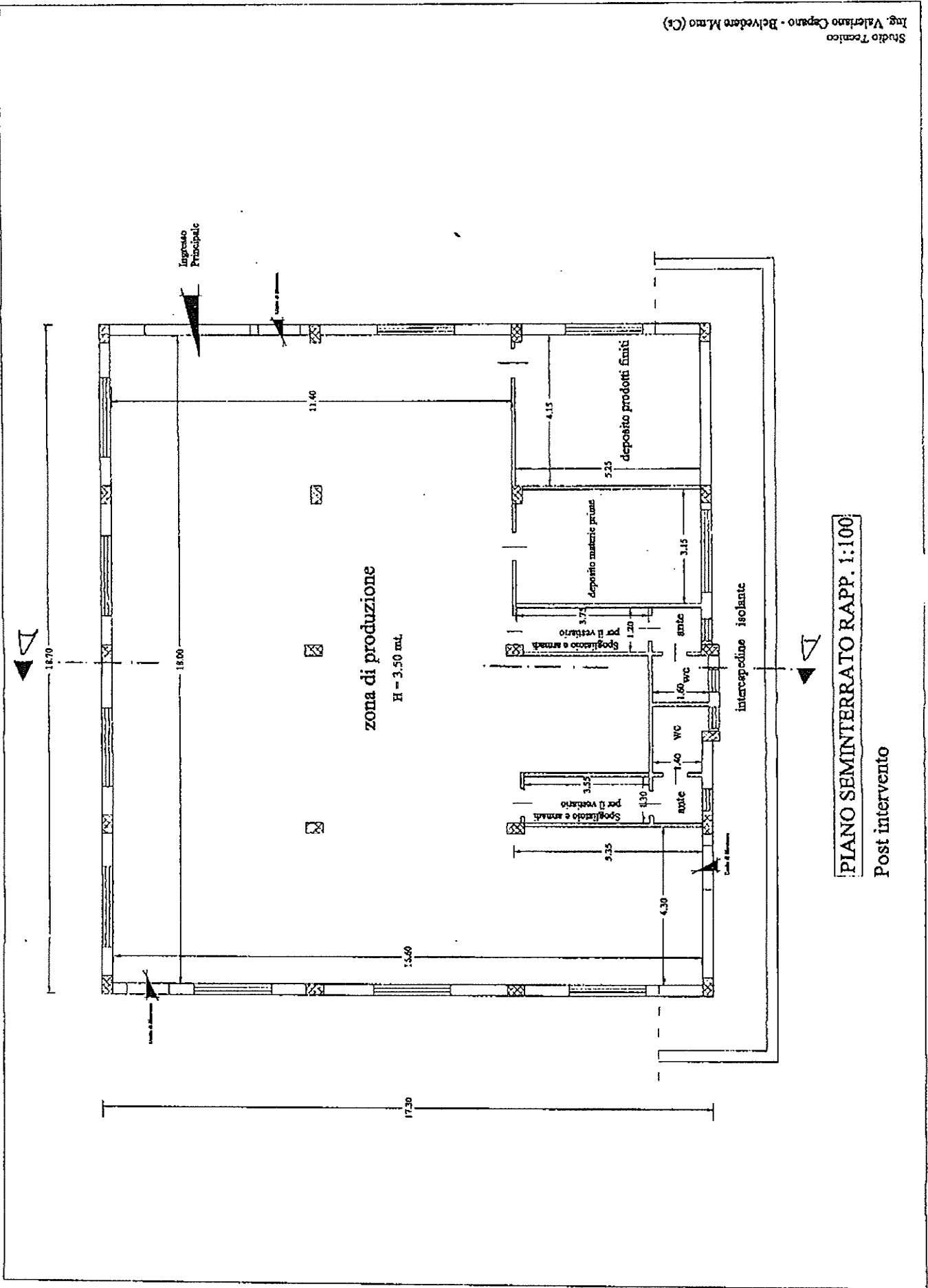
Foglio

Fabbricato in progetto



PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:200

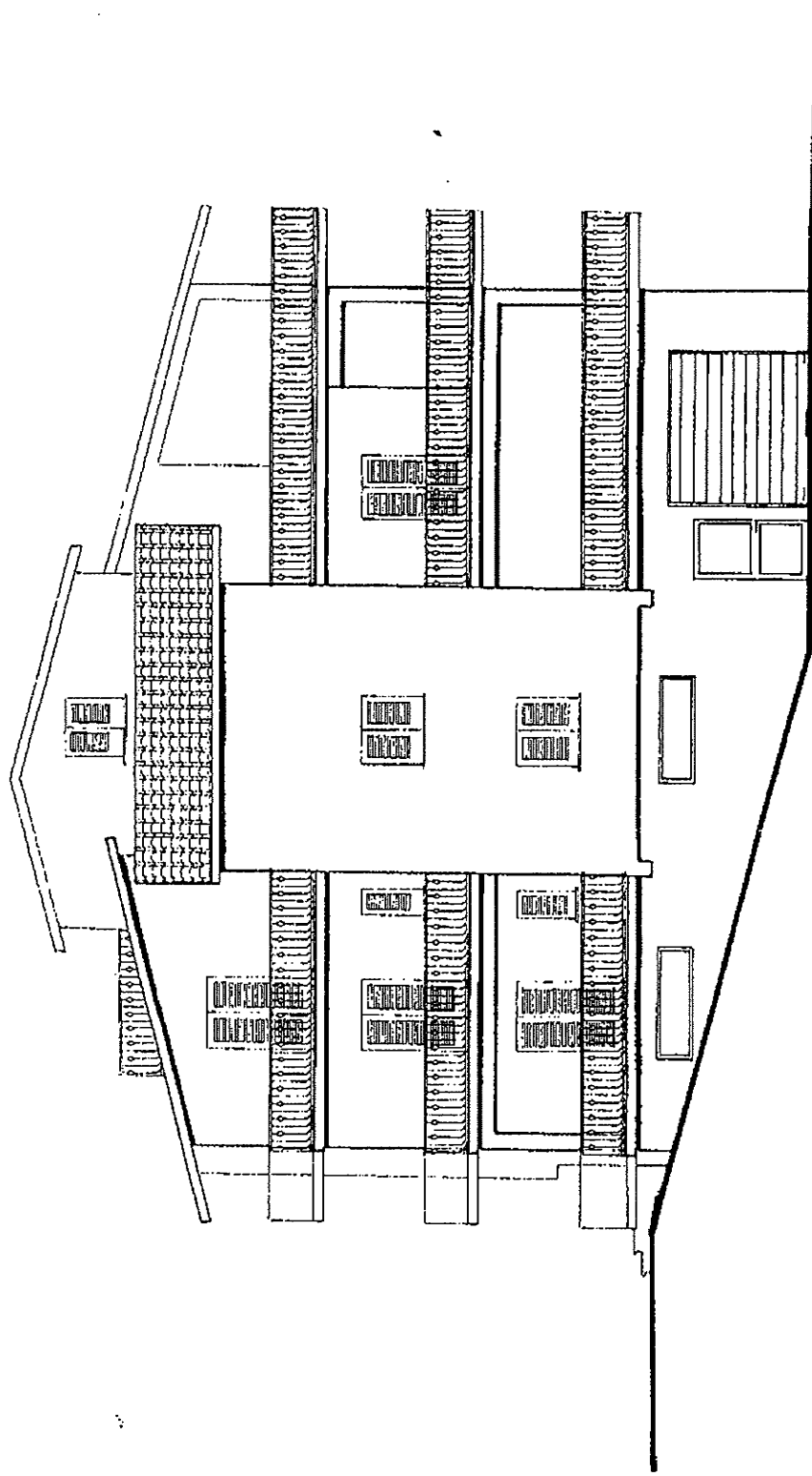




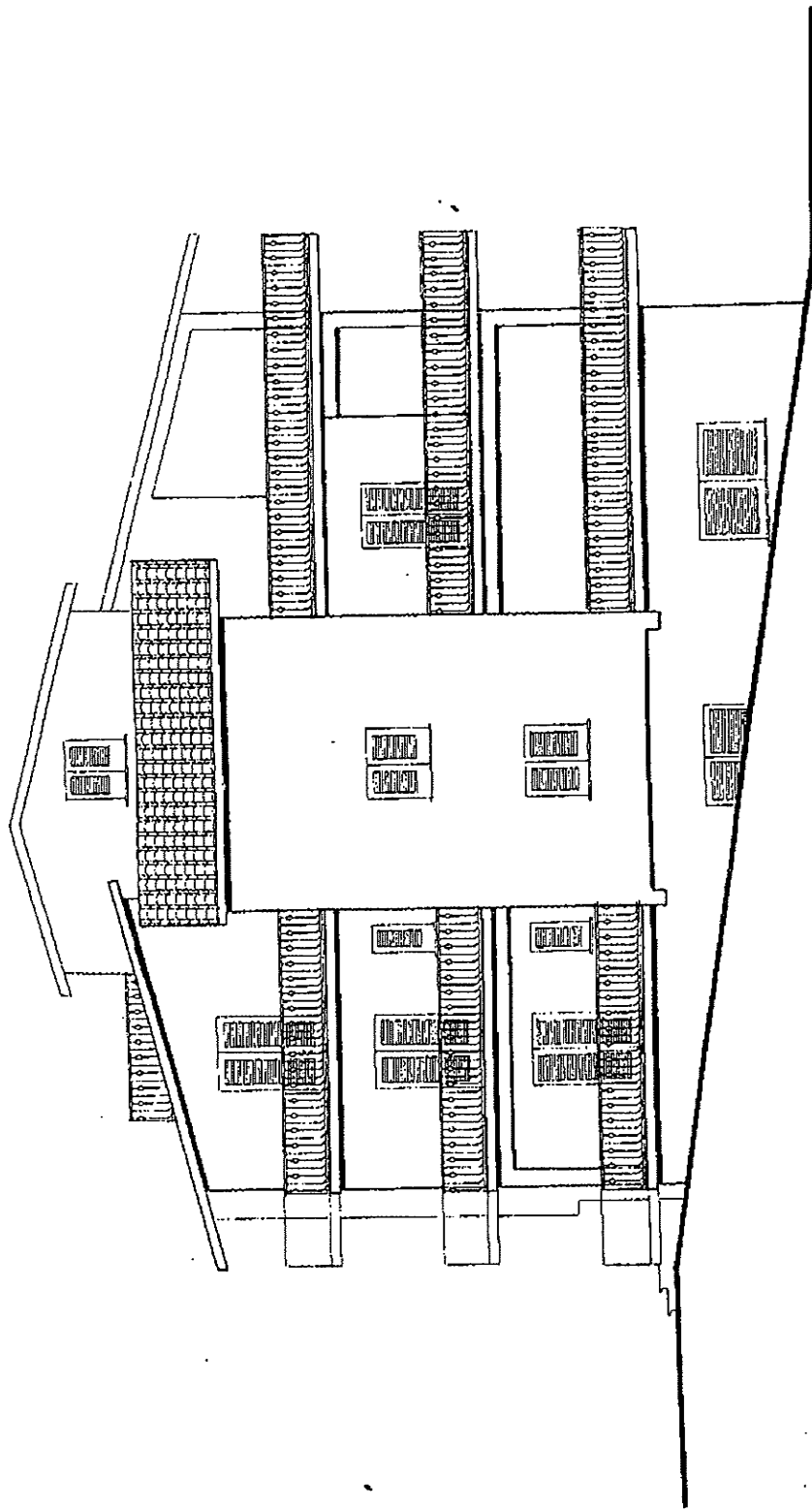
PIANO SEMINTERRATO RAPP. 1:100

Post intervento

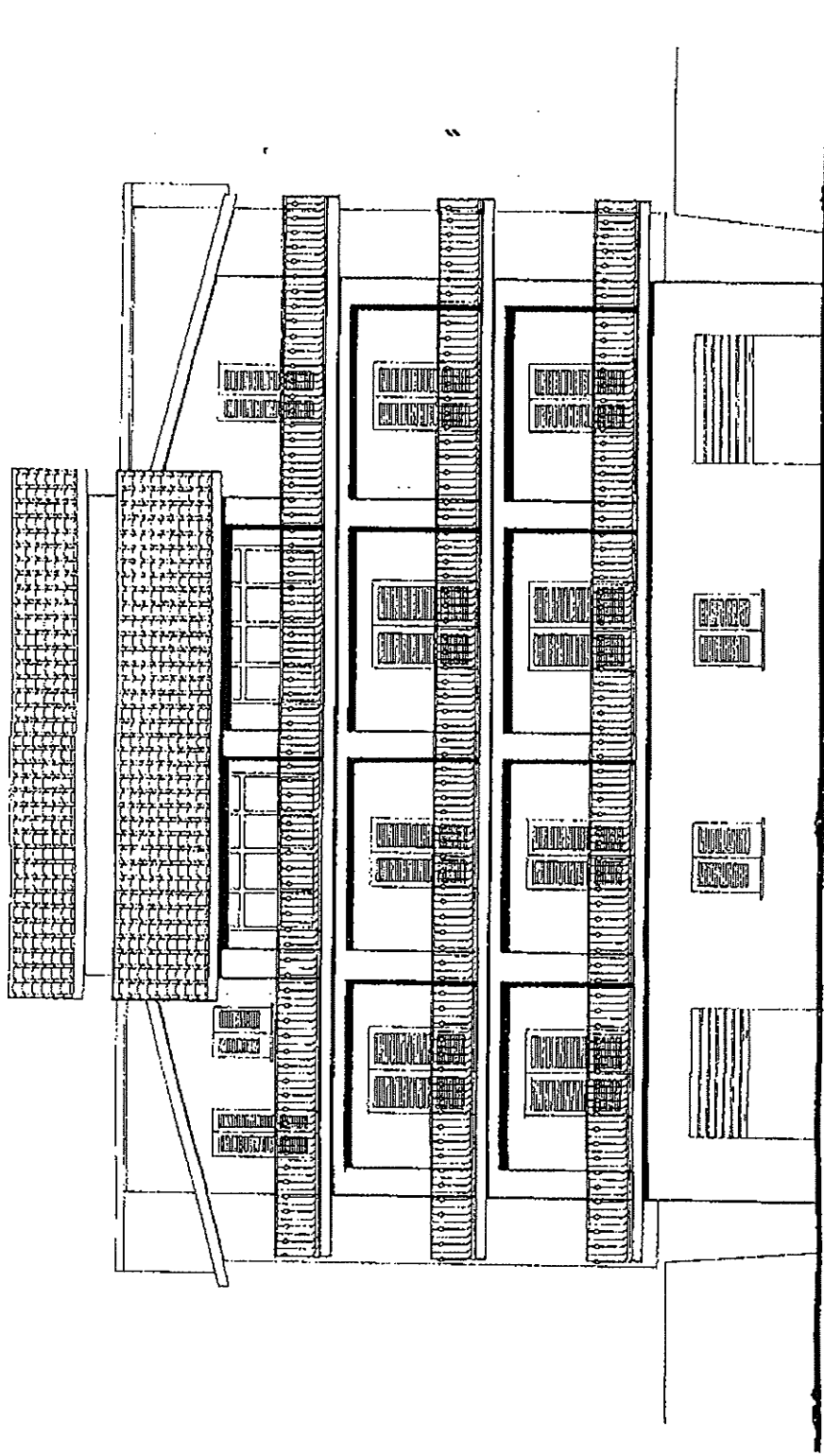
Prospetto Nord (Post intervento)



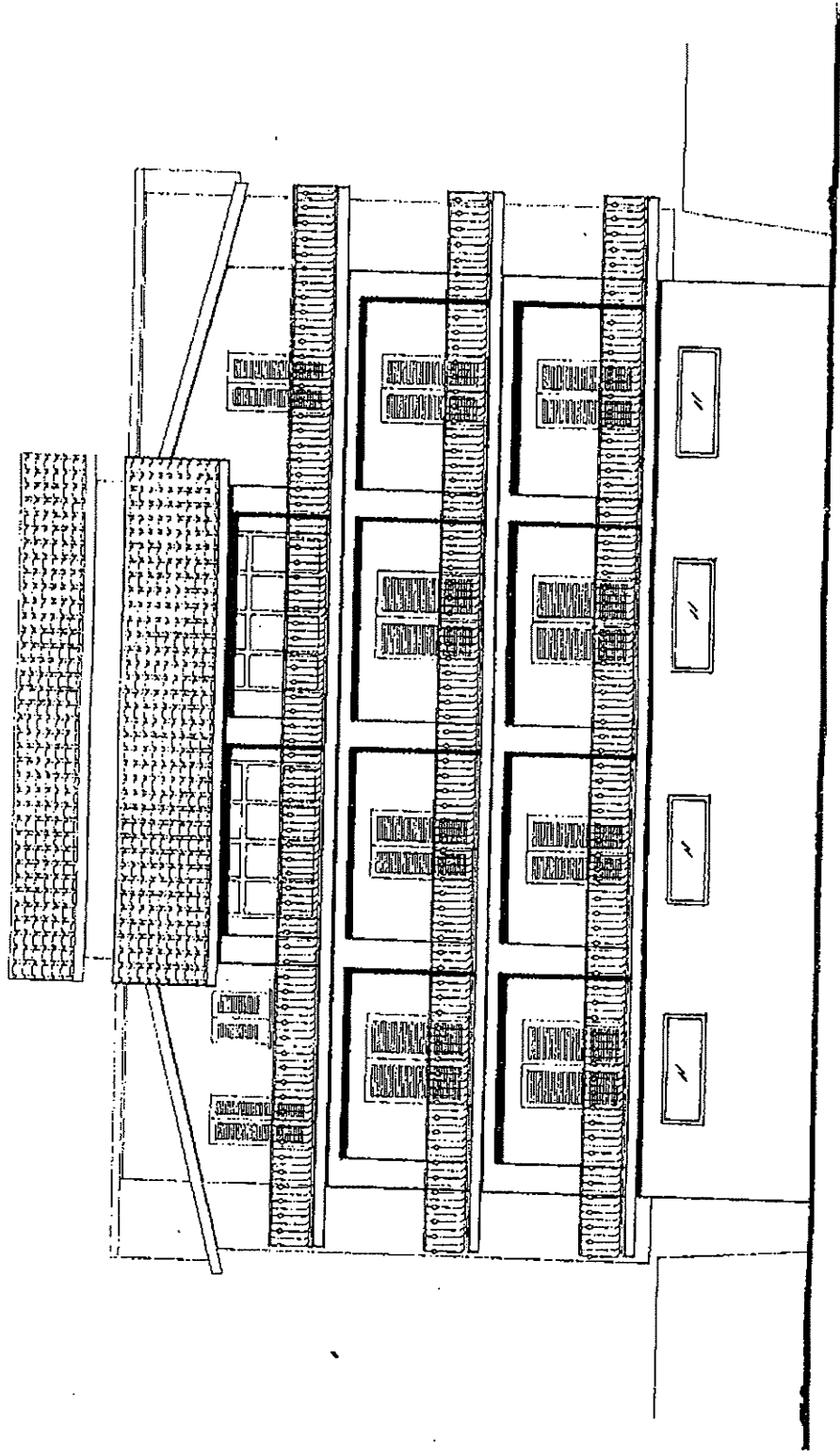
Prospetto Nord (Ante intervento)



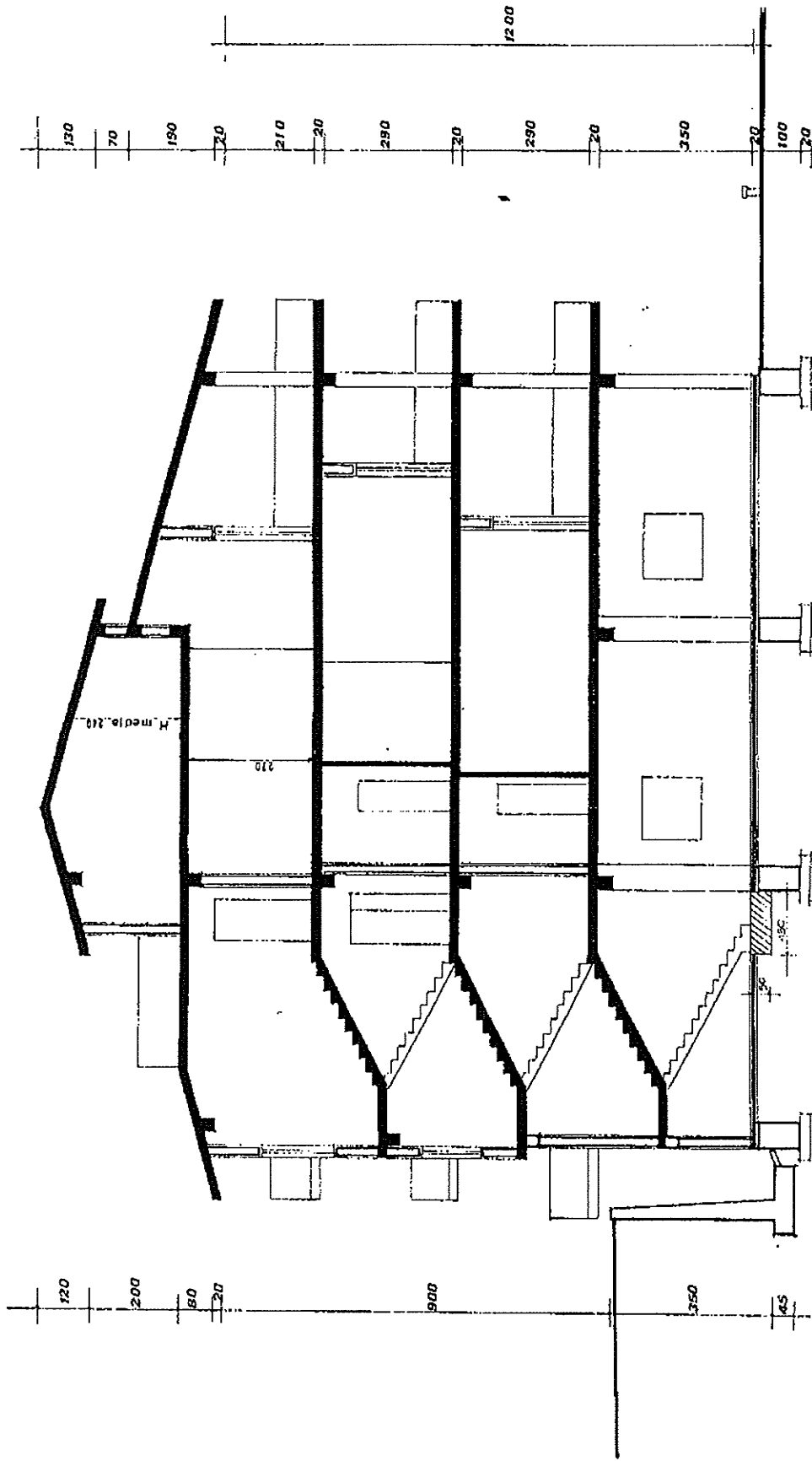
Prospetto Ovest (Ante intervento)



Prospetto Ovest (Post intervento)



Sezione A-A (Ante intervento)



COMUNE DI BUONVICINO
(Prov. di Cosenza)

PERMESSO DI AGIBILITA' N° 4/95
(Art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n° 425)

Prot. n° 4763

Buonvicino, li 17 OTT. 1995

IL SINDACO

Vista la domanda della sig.ra [redacted] presentata in data [redacted] n° 4763, tendente ad ottenere il permesso di agibilità parziale del fabbricato, di cui alla concessione edilizia n° 12 del 15.4.1993 e successiva variante n. 20 dell' 11.7.1994, sito in c.da LAGO e precisamente dal locale riportato in catasto al foglio n° 18 particella n° 810 sub. 7, piano seminterrato;

VISTO il certificato di collaudo statico dell'immobile depositato all'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 25.9.1995, n° 21133, redatto dall'arch. Lucio Carrozzino;

VISTA la dichiarazione tecnica di cui al 1° comma, dell'art. 4, del D.P.R. 22.4.1994, n° 425, redatta dal Direttore dei lavori Ing. Valeriano Capano in data 28.6.1995, da cui risulta che l'immobile è stato realizzato conforme al progetto approvato di cui alle concessioni edilizie suddette;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di cui all'art. 9 della Legge 5.3.1990, n° 46;

VISTA la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile interessato;

VISTO che dai relativi ruoli risulta che l'immobile interessato è regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

VISTA la relazione tecnica e gli elaborati grafici, redatti dall' Ing. Valeriano Capano, da cui risulta che le acque reflue provenienti dal fabbricato vengono immesse in apposita vasca a tenuta;

ATTESO che l'unità immobiliare interessata ha la seguente destinazione d'uso: "MAGAZZINO-GARAGE" per come risulta dal progetto allegato alla concessione edilizia n° 20 rilasciata in data 11.7.1994.

VISTO che il richiedente ha prodotto l'attestato del pagamento della tassa di concessione comunale di L. 28.145;

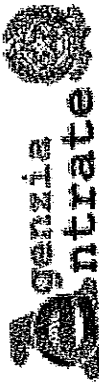
PRESO ATTO delle disposizioni di cui all'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n° 425;

DICHIARA

Il locale sopra descritto, sito in c.da Lago di questo Comune distinto in catasto al foglio n. 18, particella n. 810, sub. 7 - piano seminterrato - E' AGIBILE, con decorrenza odierna, per la destinazione d'uso di "MAGAZZINI-GARAGE" -

IL SINDACO
(Franco Salvatore Fabiano)





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2014

Data: 04/03/2014 - Ora: 11.35.55

Visura n.: CS0035979 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di BELVEDERE MARIITIMO (Codice: A773)	
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA	
		Foglio: 17 Particella: 1493	
INTESTATO			
[REDACTED]			
(1) Proprieta' per 1000/1000			

Situazione dell'Immobile dal 24/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	1493	-	-	ULIVETO 2	06 60		
						Dominicale		Agrario
						Euro 1,70		Euro 2,22
						L. 3.300		L. 4.290
								FRAZIONAMENTO del 24/03/1999 n. 1270 .1/1999 in atti dal 24/03/1999

Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 420

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 1492 - foglio 17 particella 1494

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

Situazione degli intestati dal 04/06/1999

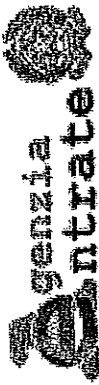
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Partita		
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/1999 Voltura n. 4035 .1/1999 in atti da [REDACTED] n. : 30860 Rogante: [REDACTED] Sede: DIAMANTE				

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 13/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Partita		
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/06/1999
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/06/1999
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/1999 Repertorio n. : 85105 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE				

DATI DERIVANTI DA



Data: 04/03/2014 - Ora: 11.35.55

Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura n.: CS0035979 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2014

Situazione degli intestati dal 24/03/1999		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							USUFRUTTUARIO fino al 26/08/1986
2							PER 1/2 fino al 26/08/1986
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 24/03/1999 n. 1270.1/1999 in atti dal 24/03/1999		Registrazione:			
Situazione degli intestati dal 26/08/1986		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							(1) Proprietà per 1/6 fino al 13/04/1999
2							(1) Proprietà per 1/6 fino al 13/04/1999
3							(1) Proprietà per 4/6 fino al 13/04/1999
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/1986 n. 1196.1/1999 in atti dal 24/03/1999		Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 3020 n: 1122 del		24/02/1987	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	17	420	-	ULIVETO	2	13 00 ha are ca	L. 6.500	Dominicale L. 8.450	FRAZIONAMENTO del 11/02/1985 n. 6.901/1985 in atti dal 26/09/1995 MOD. 12 6/85
Notifica				Partita		5796			

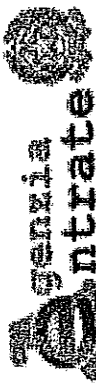
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 797

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	17	420	-	ULIVETO	2	27 40 ha are ca	L. 13.700	Dominicale L. 17.810	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita		5796			

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



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2014

Data: 04/03/2014 - Ora: 11.35.55
 Visura n.: CS0035979 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

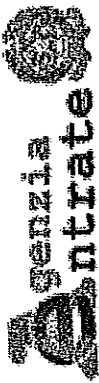
N.	DESCRIZIONE	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTUARIO fino al 24/03/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/2 fino al 24/03/1999

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1985 Voltura n. 4152. 1/1986 in atto del 20/09/1999 Repertorio n. 3813 Rogante: MAGURNO Sede: ACRI Registrazione: UR Sede: ACRI n. 371 del 12/03/1985

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DESCRIZIONE	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 25/02/1985

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 11784 Tributi erariali: Euro 1,00
 Visura ordinaria Richiedente: 5



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2014

Data: 04/03/2014 - Ora: 11.36.10

Visura n.: CS0035984 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di BELVEDERE MARITTIMO (Codice: A773)	
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA	
		Foglio: 17 Particella: 1496	

INTESTATO  CTRDTL64S67F205H* (1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 24/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	
1	17	1496	-	SEMIN IRRIG 2	15 80		
					Partita	9897	
							FRAZIONAMENTO del 24/03/1999 n. 1270 2/1999 in atti dal 24/03/1999

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:




- foglio 17 particella 798

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



- foglio 17 particella 1495

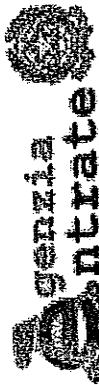
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/1999 Voltura n. 4035 1/1999 in atti dal 06/07/1999 Repertorio n. : 30860 Rog. 		(1) Proprieta' per 1000/1000  MANTE

Situazione degli intestati dal 13/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/1999 Trascrizione n. 6898 1/1999 in atti dal 10/05/1999 Repertorio n. : 85105 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: 		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/06/1999 (1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/06/1999



Data: 04/03/2014 - Ora: 11.36.10

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0035984 Pag: 2

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 04/03/2014

Situazione degli intestati dal 24/03/1999		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							USUFRUTTUARIO fino al 26/08/1986
2							PER 1/2 fino al 26/08/1986
DATI DERIVANTI DA							
2 FRAZIONAMENTO del 24/03/1999 n. 1270.2/1999 in atti dal 24/03/1999 Registrazione:							

Situazione degli intestati dal 26/08/1986		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							(1) Proprieta' per 1/6 fino al 13/04/1999
2							(1) Proprieta' per 1/6 fino al 13/04/1999
3							(1) Proprieta' per 4/6 fino al 13/04/1999
DATI DERIVANTI DA							
24/02/1987 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/1986 n. 1196.1/1999 in atti dal 24/03/1999 Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 3020 n. 1122 del							

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	17	798		-	SEMIN IRRIG 2	1 21 00 ha are ca				FRAZIONAMENTO del 11/02/1985 n. 6.900/1985 in atti dal 26/09/1995 MOD.12 6/85
Notifica										
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:										
- foglio 17 particella 867										

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							USUFRUTTUARIO fino al 24/03/1999
2							PER 1/2 fino al 24/03/1999
DATI DERIVANTI DA							
25/02/1985 FRAZIONAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1985 Voltura n. 4152.1/1986 in atti dal 26/09/1995 Repertorio n. 3815 Rogante: MAGURNO Sede: ACRI Registrazione: UR Sede: ACRI n. 371 del 12/03/1985							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							fino al 25/02/1985
DATI DERIVANTI DA							
25/02/1985 FRAZIONAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1985 Voltura n. 4152.1/1986 in atti dal 26/09/1995 Registrazione: MOD.12 6/85							

Certificato
N° 13
del registro

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

87021 (Provincia di Cosenza)

UFFICIO TECNICO

3° Servizio - Urbanistica

BOLLO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE

Vista la richiesta trasmessa a mezzo P.F.C. in data 14/03/2014, acquisita al protocollo generale di questo Comune in pari data, al n. 4518, dall'ing. Giuseppe CHIAPPETTA, con studio tecnico in Cosenza, via Colletta n. 4, nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Paola nella procedura esecutiva n. 87/12 R.E.I.;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 17, con i mappali nn. 1493 e 1496, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO: P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 729 del 18-05-1988.-

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Foglio di mappa n. 17, p.lle n. 1493 e 1496, zona D: Artigianale, (lotto n. 1, area P.I.P. località Pille).-

C) PRESCRIZIONI:

- ALLA DATA ODIERNA QUESTO COMUNE RIENTRA NEI DETTAMI DELL'ART. 65 DELLA LEGGE REGIONALE N. 19/2002 e s.m.i., Comma 2 lett."A",=

D) VINCOLI:

- Sismico ai sensi della legge 02.02.1974, n° 64 e s.m.i.;

- Paesaggistico Ambientale (D. L.vo n° 42/2004) e s.m.i.;

- Idrogeologico art. 1 R.D. 30.12.1923, n. 3267;

Belvedere Marittimo li, 25 MAR 2014

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Giacomo Amendola)



Il Responsabile del Servizio
(geom. Antonio LEO)

D.P.R. 06/2001, n. 380
Art. 30

.....omissis.....

2) Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente o responsabile del competente ufficio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4) In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dello alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO
(PROVINCIA DI COSENZA)

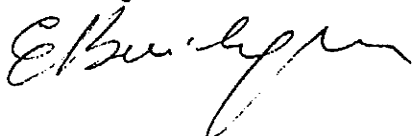
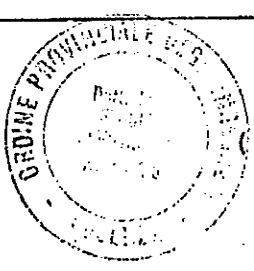
(Legge 865/71 art. 27)

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI
ARTISTICI E STORICI DELLA CALABRIA

Riferimento progetto con nota n. 565/P
del 10 MAR. 1998

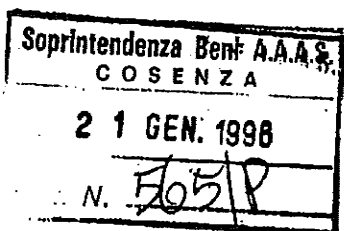
IL SOPRINTENDENTE REGGENTE
(Arch. Giorgio Corrado)

ALL. 3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
rapporto	IL PROGETTISTA (Dott. Ing. Evasio BEVILACQUA)  

CONSEGNA 10 - NOV. 1998

REV 2

APPROV. C.C. N° DEL



IL SINDACO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**Art. 1 FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI**

Le presenti norme disciplinano gli interventi di edificazione e di urbanizzazione dell'area destinata dal P.R.G. di Belvedere M.mo ad Insediamenti Produttivi, secondo le indicazioni del Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP), di cui le presenti fanno parte integrante.

Costituiscono, inoltre parte integrante del PIP i seguenti elaborati:

- All 1: Relazione Tecnica
- All 2: Relazione Geologico-Tecnica
- All 3: Norme Tecniche di Attuazione
- All 4: Corografia
- All 5: Stralcio del PRG e N.T.A
- All 6: Planimetria catastale
- All 7: Viabilità di accesso
- All 8: Stato Attuale
- All 9: Piano di Azzonamento e Lottizzazione
- All 10: Schede urbanistiche
- All 11: Profili terreno
- All 12: Rete idrica e fognante
- All 13: Rete MT e di Pubblica illuminazione
- All 14: Rete raccolta acque bianche
- All 15: Piano parcellare d'esproprio
- All 16: Particolari
- All 17: Preventivo sommario di spesa
- All 18: Documentazione fotografica
- All 19: Relazione tecnico-ambientale
- All 20: Tipologie Edilizie

Art. 2 ZONIZZAZIONE

Nelle tavole di progetto sono state individuate le seguenti zone omogenee:

- Aree destinate ad insediamenti produttivi;
- Aree destinate a verde pubblico attrezzato e ad opere di interesse comune;
- Aree destinate alla viabilità
- Aree destinate a parcheggi;
- Aree destinate a verde di rispetto;
- Aree residenziali-conservative.

Art. 3 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tali aree sono divise in lotti all'interno dei quali sono ammessi solo insediamenti artigianali ed industriali di piccole e medie dimensioni.

L'edificazione avverrà, approvato il PIP, previo rilascio delle singole concessioni edilizie o autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono rigorosamente vietati i depositi e la lavorazione di materiali maledeoranti ed inquinanti nonché la costruzione di impianti particolarmente rumorosi.

Sono obbligatorie le mense aziendali in quegli insediamenti in cui il numero di addetti è superiore a venti.

All'interno dell'area è vietata la destinazione residenziale. Fanno eccezione gli uffici del personale dirigente, nella misura non superiore al 10% della superficie totale, e l'abitazione del custode con superficie massima utilizzabile non superiore a 95 mq.

E' consentito accorpate due o piú lotti industriali; i lotti accorpate costituiranno un unico lotto e su di esso varranno le disposizioni relative ai singoli lotti.

**Art. 4 AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ED OPERE
DI INTERESSE COMUNE**

In tali aree è ammessa la costruzione di edifici adibiti a servizi di interesse comune quali sale di convegni, archivi, laboratori, impianti e servizi tecnici ed alloggio per il custode comunque nei limiti delle reali necessità. Le rimanenti aree dovranno essere piantumate con alberi sempreverdi ed attrezzate con panchine, cestini portarifiuti, viali pedonabili ecc.

Art. 5 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' INTERNA

Su di esse dovranno essere realizzate strade di larghezza di ml. 10,00 compreso cunetta e marciapiedi laterali di ml 1,50 ciascuno.

Art. 6 AREE DESTINATE A PARCHEGGI

In tali zone dovranno essere realizzati parcheggi, con posti macchina di dimensioni 2.50x5.00, che assicurino adeguata protezione agli autoveicoli.

Art. 7 AREE RESIDENZIALI-CONSERVATIVE

In tali aree sono già presenti insediamenti residenziali su cui saranno consentiti in linea di massima interventi di risanamento conservativo; potranno altresì essere consentiti interventi di ampliamento e ristrutturazione degli immobili esistenti nel rispetto degli indici previsti per le zone territoriali omogenee tipo "B".

Art. 8 AREE DESTINATE A VERDE DI RISPETTO

Su tali aree esiste vincolo geomorfologico ed idrogeologico ed é vietata l'edificazione. Su di esse dovrà essere eseguita una adeguata sistemazione idraulico-forestale.

Art. 9 VIABILITA'

In tutte le zone interessate dal PIP la distanza minima dei fabbricati dalla rete viaria primaria non può essere inferiore a ml 10.00.

Sulle fasce di rispetto é obbligatorio mantenere la piantumazione esistente. Sono vietati nuovi accessi da altre strade che non siano quelli previsti nel piano.

Per le località Pille e Castromurro l'accesso previsto nel piano deve ritenersi a carattere provvisorio in quanto quello definitivo dovrà realizzarsi con collegamento diretto alla variante S.S. 18 prevista nel PRG.

Art. 10 VINCOLI

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di proprietà delle FF.SS. l'edificazione e la trasformazione delle aree oggetto di vincoli e servitù dovrà rispettare sia i vincoli imposti dal D.M. 21 marzo 1988 sia le convenzioni a suo tempo sottoscritte dai singoli proprietari. Ogni trasformazione dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione delle FF.SS.

Art. 11 ACQUISIZIONE DELLE AREE

A norma del 5° comma dell'art. 27 della legge 865/71 l'amministrazione Comunale provvederà all'espropriazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere previste dal P.I.P. Le aree da adibire ad insediamenti produttivi saranno cedute in proprietà nella misura non superiore al 50% mentre la restante

quota sarà assegnata in concessione con diritto di superficie per una durata compresa fra i 60 e i 99 anni.

Il diritto di prelazione è garantito per i proprietari di aree, nei limiti derivanti dalla dimensione aziendale esistente o prevista, sulla base di piani di investimenti da sottoporre all'esame degli organi competenti.

Nel caso di lotti nei quali sono comprese aziende già in attività, alle stesse viene riconosciuto il diritto di prelazione per l'intero lotto, con conseguente assegnazione dell'area ai sensi dell'art. 17.

L'Amministrazione Comunale potrà astenersi dall'intervenire con lo strumento espropriativo, in presenza di imprese proprietarie delle aree comprese nel PIP allorquando, attraverso l'uso ai fini produttivi, delle aree medesime da parte dei relativi proprietari, siano egualmente raggiunte le finalità del PIP.

Art. 12 CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTIVITA' EDIFICATORIA

L'attività edificatoria all'interno dell'area PIP é soggetta a concessione edilizia. L'istanza di concessione oltre a quanto richiesto dal REC dovrà contenere i seguenti elaborati:

- a) descrizione analitica degli impianti di lavorazione da installare, del loro funzionamento e del consumo di materia prima lavorata;
- b) canalizzazione degli scarichi di acque bianche e nere pertinenti al lotto, con indicazione delle portate massime ammissibili e con specificazione dello smaltimento finale (collegamento alla rete fognante esistente, scarico nell'impianto di depurazione, sistemi autonomi di smaltimento dei liquami, ecc.)

- c) impianti idrici, approvvigionamento, distribuzione allacci, qualità e quantità di acqua distinta in potabile e per uso industriale;
- d) impianto elettrico;
- e) impianto filtraggio e smaltimento fumi (calcolo del grado di tossicità previsto in ambienti di lavoro);
- f) impianto di ricambio d'aria negli ambienti chiusi (forzato o naturale);
- g) impianto antincendio e sistemi di sicurezza per particolari lavorazioni;
- h) utilizzazione di fonti energetiche diverse da quelle previste nel piano, loro ubicazione e relativi allacciamenti;
- i) relazione tecnica sui materiali impiegati per la sistemazione interna ed esterna dei locali;
- l) planimetria 1:1000 dell'impianto arboreo e della tipologia di alberi esistenti e proposta di conservazione;
- m) impianti di depurazione aggiuntivi da documentare in caso di richiesta avanzata dalla A.C. per impianti ritenuti inquinanti;
- n) indagine di mercato riferita al momento ed alle prospettive future per l'inserimento dell'azienda nel contesto economico locale e comprensoriale.

Art. 13 STANDARDS

Per l'edificazione all'interno dei lotti dovranno essere rispettati i seguenti vincoli:

- a) rapporto massimo di copertura 1/3;

- b) Distanza minima dai confini interni ed esterni e dalle strade di lottizzazione pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 6,00;
- c) Distanza minima con la rete viaria primaria ml.10.00;
- d) Altezza massima ml.7.50; sono tuttavia consentite altezze superiori per costruzioni speciali quali: silos, antenne, ciminiere ecc. previa autorizzazione degli organi comunali competenti;
- e) Superficie ammessa per ufficio 10% del totale;
- e1) Superficie ammessa per abitazione; max mq 95;
- f) La superficie destinata a verde non deve essere inferiore al 10% della superficie totale;
- g) La superficie destinata a parcheggi deve corrispondere a quanto previsto dall'art.18 della legge 765/71 e cioè in misura non inferiore ad 1 mq ogni 20 mq di costruzione;
- h) La rimanente superficie del lotto sarà destinata a deposito e/o a fasi di lavorazione all'aperto;
- Le aree di cui ai punti g) e h) possono ospitare tettoie, pensiline, a condizione che non siano tamponate;
- i) La distanza fra fabbricati non deve essere inferiore a ml.10.00. E' tuttavia consentito l'edificazione in aderenza solo su un lato, previo atto di assenso ed obbligo da parte dell'assegnatario limitrofo interessato;
- Previo parere della Commissione Edilizia Comunale potranno essere introdotte variazioni di limitata entità, derivanti da comprovate esigenze funzionali dell'impianto industriale, comunque fermo restando quanto previsto ai punti a) e g) del presente articolo.

L'A.C. si riserva il diritto di installare nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto condutture, acquedotti, elettrodotti, metanodotti fognature e reti telefoniche. Ciò non darà diritto alla percezione di alcuna indennità di occupazione.

Art. 14 RECINZIONI

I distacchi minimi delle recinzioni dei lotti PIP dal bordo esterno della carreggiata delle strade esterne al piano non potranno essere inferiori a ml.1.50;

Le recinzioni esterne e fra lotti potranno essere realizzate lungo il confine, previo atto di assenso ed obbligo del proprietario o assegnatario limitrofo interessato;

o) Le recinzioni ai lotti lungo le sedi stradali devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

1) altezza complessiva non superiore a metri 2.20, realizzata per la parte inferiore in muratura o in pannelli prefabbricati e per la parte superiore in maglie di ferro;

2) altezza complessiva del muretto non superiore a ml.0.60 realizzato in muratura di mattoni pieni, blocchi di cemento, pietrame e misti o in pannelli prefabbricati.

Art.15 VINCOLI DI ARREDO URBANO

Nelle aree PIP l'esecuzione di lavori e di impianti devono rispettare le caratteristiche ambientali della zona. Ai bordi delle strade sarà, di norma, vietata la pubblicità e sarà consentita la sola apposizione di cartelli segnaletici previsti dal T.U. sulla disciplina della circolazione stradale e di cartelli di interesse pubblico.

Art. 15 bis TIPOLOGIE EDILIZIE E OPERE DI COMPLETAMENTO

Le tipologie edilizie, gli intonaci, le tinteggiature, gli infissi da utilizzare nelle singole zone sono quelle previste negli elaborati tecnici di progetto (All. 19 e All. 20)

Art. 16 OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione alla fornitura di acqua potabile mentre l'approvvigionamento idrico per usi diversi sarà a totale carico dell'assegnatario del lotto.

Art. 17 ATTUAZIONE DEL PIANO

L'assegnazione dei lotti avverrà tramite l'indizione di un bando pubblico che ne fisserà i presupposti, i criteri e le modalità, nel rispetto delle leggi nazionali e delle indicazioni contenute nella legge regionale n° 13 del 16.4.1975 e dovrà essere data priorità alle cooperative, ai consorzi fra imprese e a quelle aziende già operanti nel territorio comunale di Belvedere che sottoutilizzano le loro potenzialità produttive e/o sono impossibilitate ad espandersi per la dimensione e/o l'inidoneità degli spazi a disposizione

La concessione dei lotti dovrà avvenire con deliberazione del Consiglio Comunale congiuntamente alla approvazione di una convenzione il cui contenuto è riportato nello schema esposto nel successivo art.19

Ogni singolo intervento previsto dal piano sarà possibile, approvato il PIP, solo dietro il rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione del Sindaco, così come previsto dalla normativa vigente.

Art. 18 NORME TRANSITORIE

A lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento si applicano le disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedenti potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle vigenti leggi ma dovranno uniformarsi alle norme precedenti in quanto applicabili.

All'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni PIP che non consentono la piena attuazione del programma di pianificazione degli insediamenti produttivi fermo restando le norme di salvaguardia previste dalla legge. Per quanto non espressamente prescritto hanno valore le tavole allegate e riportate in elenco.

Art. 20 CONVENZIONI

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI UN LOTTO
DEL COMPARTO P.I.P. IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Comune di Belvedere Marittimo

PREMESSO

Che il Comune di Belvedere Marittimo è provvisto di un Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con deliberazione consiliare n. del

Che con deliberazione n. del il Consiglio

Comunale ha deciso di assegnare al sig. il
lotto contraddistinto col n. in località
della superficie di mq.

Che detta area è stata già acquisita dal Comune mediante esproprio ai sensi del I° comma dell'art.35 della legge 22.10.1971 n. 865.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il sig. _____ nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune ed il Sig. _____ (nel seguito indicato come "Cessionario"), l'anno millenovecento il giorno _____ del mese di . . . presso la sede _____ si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 -.Il Comune, in base alla deliberazione consiliare n _____ del _____ cede il diritto di proprietà al Sig. _____ il lotto di terreno individuato negli elaborati del P.I.P. col n. _____, in località _____, esteso mq _____

Art.2 - Il Cessionario, all'atto della stipula della presente convenzione, versa al Comune la somma di L. _____ quale quota (50% del corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione. La restante quota verrà versata entro mesi _____

Art.3 - Il Cessionario si impegna a realizzare sull'area oggetto della presente convenzione ed in conformità alle previsioni del P.I.P. e del Regolamento Edilizio, l'insediamento produttivo così come descritto e presentato all'atto della richiesta di cessione del lotto.

Art.4 - Il Cessionario s'impegna ad iniziare i lavori di costruzione dell'insediamento di cui all'art. precedente entro mesi _____ dalla data del rilascio della concessione edilizia e comunque non oltre mesi _____ dalla data di stipula della presente convenzione.

I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione Edilizia.

Art.5 - Il Comune si riserva di installare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, condutture per acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature e reti telefoniche. Ciò non darà al Cessionario diritto alla percezione di alcuna indennità di occupazione.

Art.6 - La violazione o l'inadempimento da parte del Cessionario degli obblighi di cui ai precedenti articoli, in aggiunta all'applicazione da parte del Comune delle sanzioni penali ed amministrative comunali, determina la risoluzione dell'atto di cessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà:

a) qualora il Cessionario non provveda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione delle opere entro trenta giorni dalla scadenza dei termini fissati dall'art.4;

b) qualora il Cessionario realizzi opere gravemente difformi da quelle previste nella seguente convenzione;

c) qualora il Cessionario ponga in essere atti che in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato.

Art. 7 Spese, Imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a totale carico del Cessionario.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN LOTTO DEL
COMPARTO P.I.P IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Comune di Belvedere Marittimo

PREMESSO

Che il Comune di Belvedere Marittimo è provvisto di un Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con deliberazione consiliare n. del

Che con deliberazione n. del il Consiglio Comunale ha deciso di assegnare al Sig. il lotto contraddistinto col n. della superficie di mq.

Che detta area è stata già acquisita dal Comune mediante esproprio ai sensi del I' comma dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n.865.

TUTTO CIO PREMESSO

Tra il sig. nella qualità di Sindaco pro tempore del Comune ed il sig (nel seguito indicato come Concessionario), l'anno millenovecento il giorno del mese presso la sede , si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Il Comune, in base alla deliberazione consiliare n. del cede in diritto di superficie al sig il lotto di terreno individuato negli elaborati del PIP col n. , in località , esteso mq.

Art. 2 - Il Concessionario, all'atto della stipula della presente convenzione, versa al Comune la somma di f.....quale quota (50%) del corrispettivo del costo di acquisizione dell'area e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione. La restante quota verrà versata entro tre mesi.

Art. 3 - Il Concessionario s'impegna a realizzare sull'area oggetto della presente convenzione ed in conformità alle

previsioni del P.I.P. e del Regolamento Edilizio, l'insediamento produttivo così come descritto e presentato all'atto della richiesta di concessione del lotto.

Art. 4 - Il Concessionario s'impegna ad iniziare i lavori di costruzione dell'insediamento di cui all'art. precedente entro mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia e comunque non oltre mesi . . . dalla data di stipula della presente convenzione. I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione Edilizia.

Art. 5 - Il Comune si riserva il diritto di installare nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, condutture per acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature e reti telefoniche. Ciò non darà al Concessionario diritto alla percezione di alcuna indennità di occupazione.

Art. 6 - La violazione o l'inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi di cui ai precedenti articoli, in aggiunta all'applicazione da parte del Comune delle sanzioni penali ed amministrative comunali, determina la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie;

- a) qualora il Concessionario non provveda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione delle opere entro trenta giorni dalla scadenza dei termini fissati dall'art. 4;
- b) qualora il Concessionario realizzi opere gravemente difformi da quelle previste dalla presente convenzione;
- c) qualora il Concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato.

Art. 7- Resta stabilito in novantanove anni la durata della concessione del diritto di proprietà.

Art. 8- Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a totale carico del Concessionario.

PILLE


ZONE OMOGENEE	SUPERF. [mq]
VERDE DI RISPETTO	4.871
VERDE PUBBLICO e SERV.	1.850
PARCHEGGI	1.920
STRADE	5.965
RESIDENZIALI CONSERV.	—

VINCOLI EDIFICAZIONE LOTTI

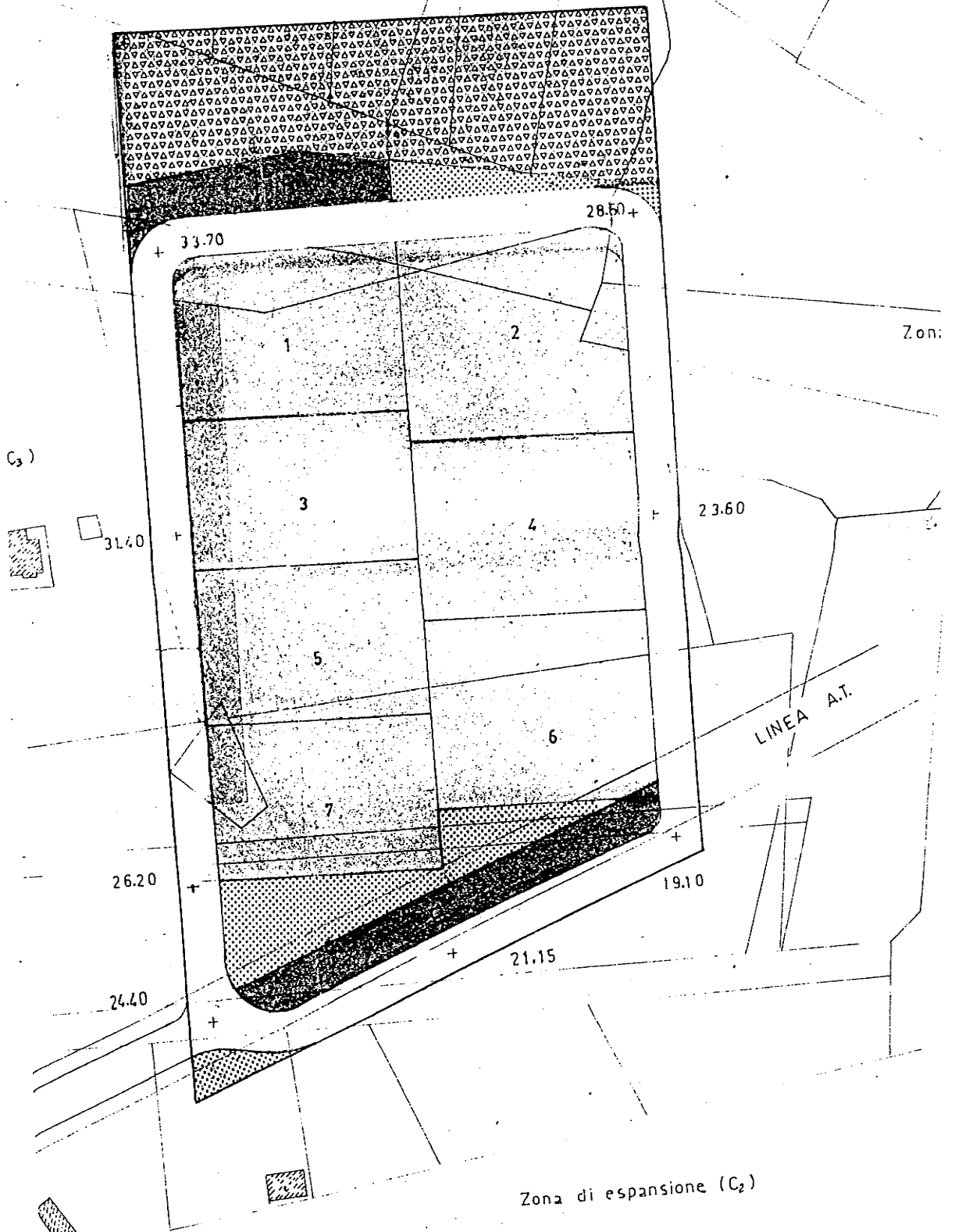
DISTANZA VIABILITÀ PRIMARIA	ml. 10
RAPPORTO MAX DI COPERTURA	1/3
DIST. MIN GONE INTER. ed. EST.	ml 6
" " STRADE DI LOTTIZZ.	ml 6
ALTEZZA MASSIMA	ml 7.50 (ecc. art. 13 N.T.A.)
SUPERFICIE UFFICI	10% SUP. COPER.
" ABITAZIONE	MAX mq. 95
" VERDE	10% SUP. TOT.
" PARCHEGGI	art. 18 L. 765/81
DISTANZA FABBRICATI	ml. 10 (ader. art. 13 N.T.A.)

LOTTO	SUP. (mq)	LOTTO	SUP. (mq)	LOTTO	SUP. (mq)
01	2.250	02	2.760	03	2.109
04	2.515	05	2.166	06	2.506
07	2.166	08	—	09	—
10	—	11	—	12	—
13	—	14	—	15	—
SUPERFICIE LOTTI					

LEGENDA

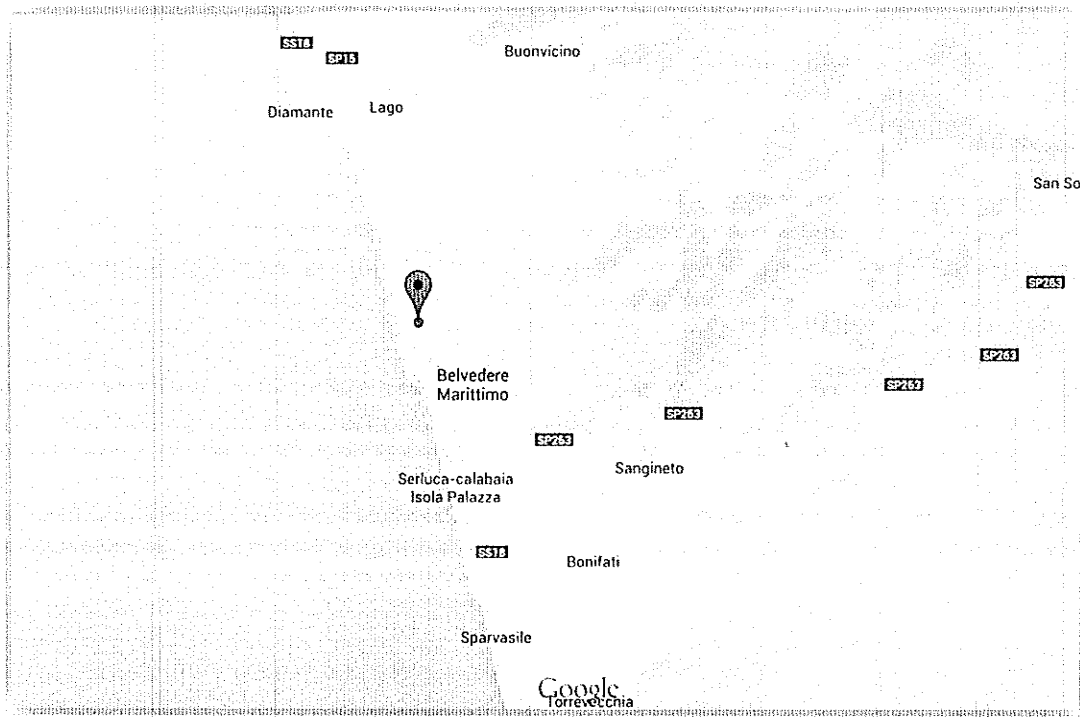
	LIMITE AREA P.I.P.
	LOTTE INDUSTRIALI
	AREE RESIDENZIALI
	VERDE DI RISPETTO
	VERDE E SERVIZI
	STRADE DI LOTTIZZAZIONE
	PARCHEGGI
	EDIFICI ESTERNI AREA P.I.P.

Zona di espansione (C₃)

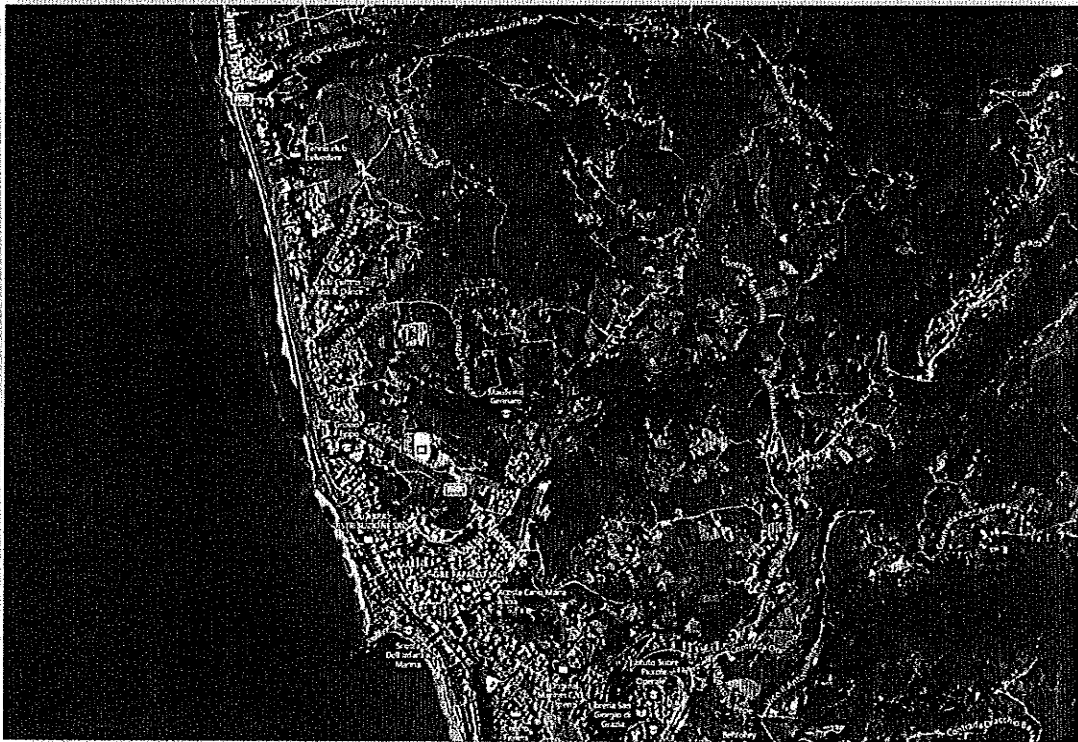


Zona di espansione (C₂)

Carre



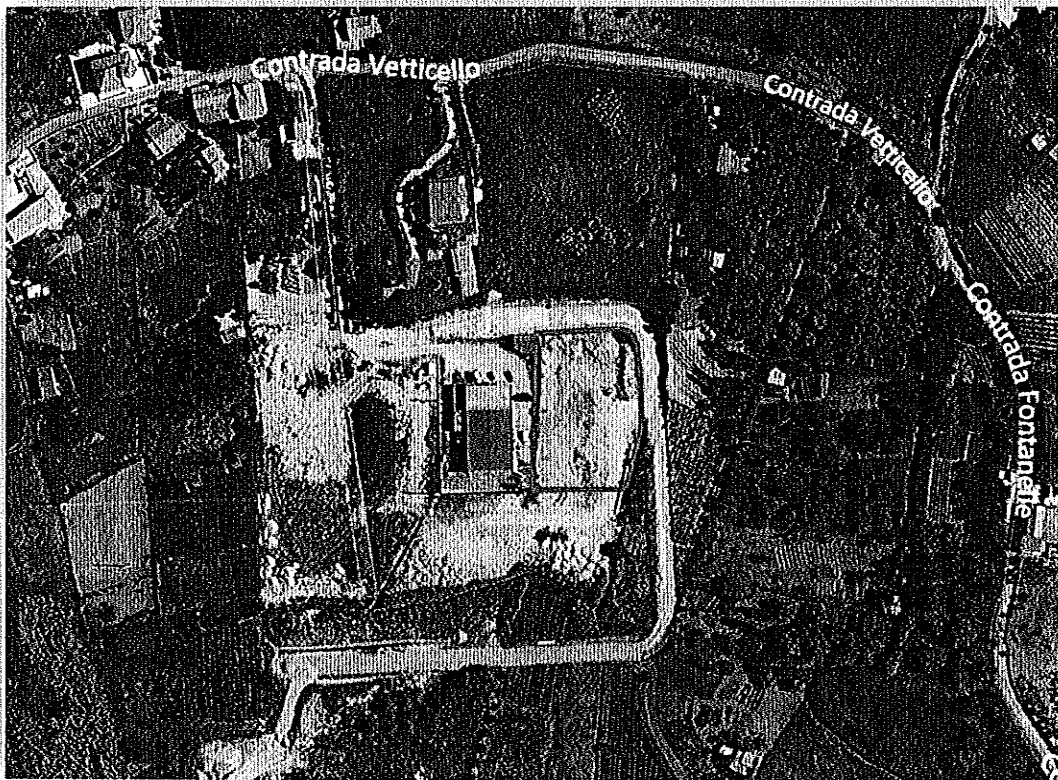
IMMOBILE 3 - MAPPA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°38'02 N, LON. 15°51'00" E



IMMOBILE 3 - FOTO AEREA DELLA ZONA
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°38'02 N, LON. 15°51'00" E



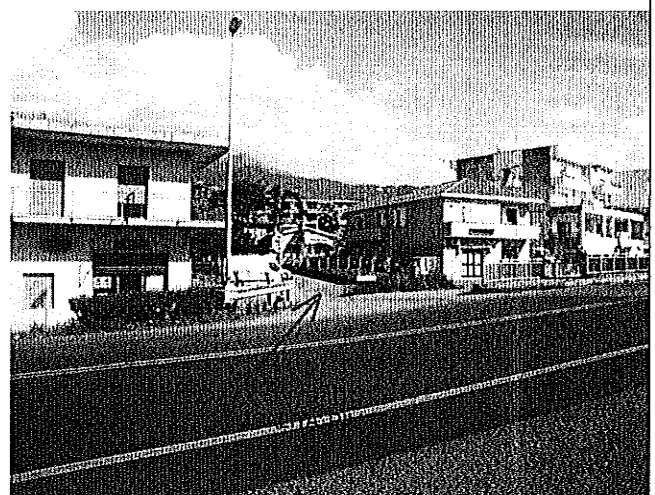
IMMOBILE 3 - LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°38'02 N, LON. 15°51'00" E



IMMOBILI 3 - DELIMITAZIONE DEL LOTTO SU FOTO AEREA
COORDINATE DELL'IMMOBILE: LAT. 39°38'02 N, LON. 15°51'00" E



Contesto e viabilità



Contesto e viabilità



Contesto circostante i terreni



Vista terreni da strada di lottizzazione – spigolo nord-est



Vista terreni su strada di lottizzazione lato est



Vista terreni su strada di lottizzazione lato est

TRIBUNALE DI PAOLA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R.G.E.



Vista terreni su strada di lottizzazione lato est



Vista terreni verso nord-ovest

IMMOBILE 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENI IN BELVEDERE MARITTIMO – PAG. 2 DI 2

REPERTORIO N. 30.860

RACCOLTA N. 6176

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il Quattro Giugno Millenovecentonovantanove.

4 giugno 1999.

In Diamante, nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele Gal-
leria San Biagio.

REGISTRATO in
Belvedere M.mo
il 24-6-1999
al n. 684
serie IV con
Lire 760.000

[redacted] scritto in Cosenza
nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Co-
senza, Rossano, Castrovillari e Paola

il 14 Giugno 1999
al nn. 12.103 R.G.
8748 RP

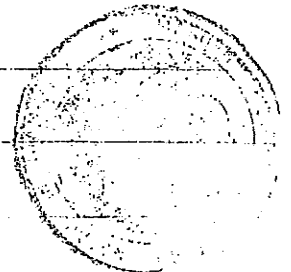
SONO PRESENTI

PARTE VENDITRICE

[redacted]
con sed [redacted], contrada Castromurro-
[redacted] capitale sociale lire-
20.000.000, iscritta al n. 2660 del registro delle Imprese-
di Cosenza - Tribunale di Paola, in persona dell'Amministra-
tore Unico e Legale Rappresentante signor:

[redacted]
[redacted] ivi residente contrada Castromurro-
[redacted] munito dei poteri di cui al presente atto ai sensi-
del vigente atto costitutivo.

[redacted]
[redacted] n. 5, Partita-
[redacted] tale sociale lire 6.000.000, iscritta-



al n. 1081 del Registro delle Imprese di Cosenza - Tribunale di Paola, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante signor:

[REDACTED] artigiano edile - nato in Belvedere Marittimo il 6 ottobre 1945, ivi residente contrada Castro-murro, munito dei poteri di cui al presente atto ai sensi del vigente atto costitutivo.

PARTE ACQUIRENTE

[REDACTED] nata a Milano (MI) il 27 novembre [REDACTED] residente a Buonvicino (CS), contrada Lago, artigiana, [REDACTED] coniugata in regime di separazione patrimoniale dei beni, la quale dichiara di intervenire al presente atto quale titolare della [REDACTED] individuale omonima con sede in Belvedere Marittimo alla via Giustino Fortunato n.142 [REDACTED]

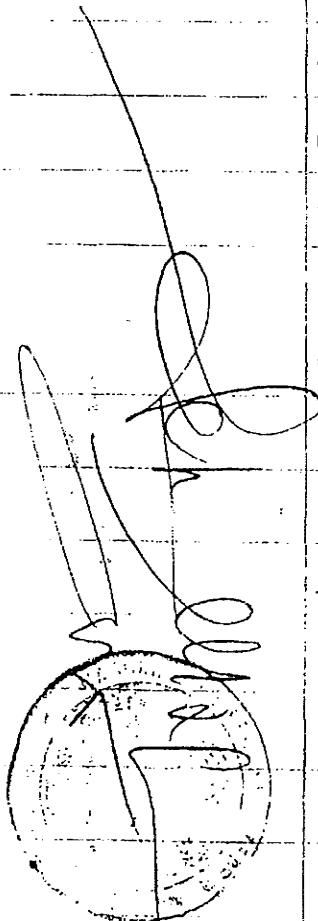
Della loro identità personale e qualifica Io Notaio sono certo.

Gli stessi - d'accordo tra loro e con il mio consenso - hanno rinunciato all'assistenza dei testimoni per quest'atto con il quale convengono quanto segue:

CONSENSO - OGGETTO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Profilo operativo dell'atto

1) le società [REDACTED] e la società [REDACTED] sopra rappresentate - ciascuna per i propri diritti ed en-



trambe per la intera piena proprietà - con ogni garanzia - a-

[REDACTED]

[REDACTED] omonima accetta l'ac-

quisto, il seguente bene immobile-----

-----Descrizione immobiliare-----

- Suolo sito in Belvedere Marittimo, alla località "Pille", -
ricadente in zona D artigianale, della superficie catastale
complessiva di 2.240 (duemiladuecentoquaranta) metri quadra--
ti, confinante - da tre lati - con altra proprietà delle so--
cietà venditrici e - dal quarto lato - con la proprietà di-

[REDACTED]

Quanto descritto è censito al Catasto Terreni del Comune di-
Belvedere Marittimo alla partita n. 11737, con i seguenti----

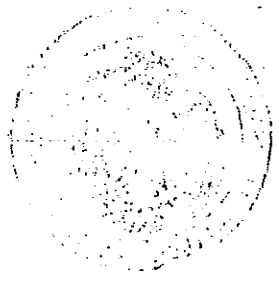
-----Dati Catastali identificativi-----

- Foglio 17 - P.lla 1493 - Località Pille - uliveto di clas--
se II di Ha 0.06.60 - RDL. 3.300 - RAL. 4.290.-----
- Foglio 17 - P.lla 1496 di Ha 0.15.80 - località Pille --
seminativo irriguo di II classe - RDL. 13.430 - RAL. 3.160.--

-----INFORMAZIONI PUBBLICISTICHE - NORMATIVA URBANISTICA-----

2) Al presente atto si allega con la lettera "A", il certi--
ficato di destinazione urbanistica n. 69, relativo a quanto-
venduto rilasciato il 25 maggio 1999 dal Dirigente dell'Uf--
ficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo.-----

Al riguardo, le società alienanti - come sopra rappresentate-
- mi dichiarano che detto certificato conserva piena validi--



tà non essendo intervenuti, dalla data del suo rilascio, modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Vincolo su area protetta da Incendio

Le parti - ai sensi della Legge 29 Ottobre 1993 n.428 - dichiarano che - per quanto forma oggetto del presente atto - non esiste alcun vincolo di inedificabilità attinente a terreni boschivi danneggiati da incendio.

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

3) Quanto descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le eventuali servitù e con tutti i diritti - a qualsiasi titolo - acquistati dalla parte alienante e dai suoi danti causa.

PREZZO E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

4) Il prezzo dell'operazione è stato di comune accordo tra le parti convenuto in complessive lire 66.000.000 (sessantaseimilioni) che le società alienanti - come sopra rappresentate - dichiarano di aver già ricevuto dalla parte acquirente a cui rilasciano quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

IMMISSIONE NEL POSSESSO - ONERI ED UTENZE ARRETRATI

5) La parte acquirente viene immessa da oggi - senza sollevare eccezioni - nel possesso di quanto acquistato. Da oggi ne riscuoterà le rendite e ne sopporterà gli oneri relativi.

CRONISTORIA IMMOBILIARE

6) Per quanto concerne la provenienza la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto le è pervenuto - in maggiore consistenza - con l'atto di compravendita rogato il 13 aprile 1999 dal Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo (rep.n.85105/18033 - reg.to in Belvedere Marittimo di 3 maggio 1999 al n.473), debitamente trascritto in Cosenza il giorno 8 Maggio 1999 al nn. 9530/6898.

INFORMAZIONI CONTRATTUALI: - GARANZIE CIVILI E LEGITTIMAZIONE DEI TITOLI

7) La parte venditrice garantisce la legittima proprietà di quanto venduto, la commerciabilità urbanistica, e la libertà dell'immobile da qualsiasi peso o diritti di terzi in genere e - specialmente - da pregiudizievoli formalità ipotecarie, da privilegi fiscali e da diritti di prelazione a favore di chicchessia.

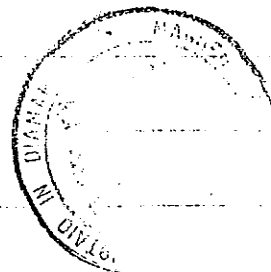
INFORMAZIONI FISCALI: -REGIME TRIBUTARIO

8) Ai fini fiscali le parti dichiarano: - che tra esse non può esistere il vincolo presuntivo di parentela considerato all'art.26 del T.U. n.131 - e che il presente atto è soggetto ad IVA.

SPESE DELL'ATTO

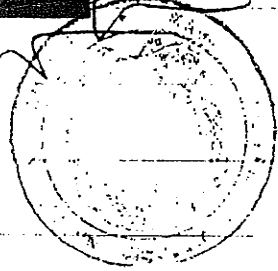
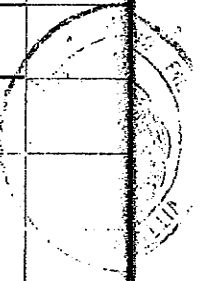
9) Le spese del presente atto sua istruttoria legale e conseguenti - sono a carico della parte acquirente.

Le parti si dichiarano edotte che le visure ipotecarie sono state effettuate sino al 27 maggio 1999.



Io Notaio ho letto
- unitamente all'allegato - alle parti, che lo hanno appro-
vato, quest'atto scritto a macchina da persona di mia fidu-
cia su due fogli per facciate cinque e la sesta facciata sin-
qui.

[REDACTED]

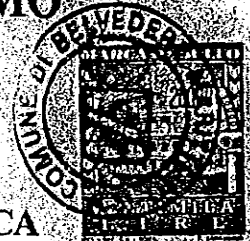


COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

87021 (Provincia di Cosenza)

Certificato
N° 69
del registro

UFFICIO TECNICO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del geom. Marcello Antonio BIONDI, nato a Belvedere Marittimo il 20.11.1963, in qualità di tecnico incaricato;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'ufficio;

Viste le planimetrie a firma dello stesso;

ALLEGATO "A" al n. 30.860 di Repertorio e al n. 6176 di Raccolta

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 17, con i mappali nn. 1496 e 1493, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO: P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 729 del 18-05-1988.-

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- foglio n. 17, p.lle nn. 1496 e 1493, zona D Artigianale.-----

C) PRESCRIZIONI:

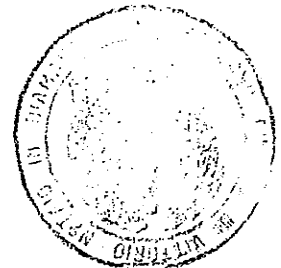
=====

Belvedere Marittimo li, 25 MAG. 1999

IL RESPONSABILE
geom. Antonio Leo



IL DIRIGENTE UTC
geom. Gaetano Scigliano



Legge 28 febbraio 1985, n. 47
Art. 18

.....omissis.....

2) Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4) In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

COPIA CONFORME

La presente copia xerografica realizzata
con sistema elettronico composta da

Quattro fogli è conforme all'originale

e si rilascia per uso *Spazio vuoto*

Diamante, il ~~30 GIU. 1999~~

IL NOTAIO

[Handwritten signature]



A circular notary seal is stamped over the signature. The seal contains the text "NOTAIO" at the top and "DIAMANTE" at the bottom, with a central emblem.



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

Provincia di Cosenza

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37

Data 10 Agosto 2011

OGGETTO: DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 - VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.

L'anno duemilaUndici, il giorno Dieci, del mese di Agosto, alle ore 11,10, nella solita sala delle adunanze consiliari, alla Seconda convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, sotto la presidenza del Presidente S. [REDACTED]

Fatto l'appello nominale risultano:

n. d'ord	COGNOME E NOME	Presente	Assente	N. d'ord	COGNOME E NOME	Presente	Assente
1	[REDACTED]	X		10	[REDACTED]		X
2	[REDACTED]		X	11	[REDACTED]	X	
3	[REDACTED]	X		12	[REDACTED]	X	
4	[REDACTED]	X		13	[REDACTED]		X
5	[REDACTED]		X	14	[REDACTED]	X	
6	[REDACTED]	X		15	[REDACTED]	X	
7	[REDACTED]	X		16	[REDACTED]	X	
8	[REDACTED]	X		17	[REDACTED]		X
9	[REDACTED]	X					
ASSEGNATI N. 17		IN CARICA N. 17		PRESENTI N. 12		ASSENTI N. 05	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Capo Dott. Giancarlo SIRIMARCO.

IL PRESIDENTE

INTRODUCE l'argomento iscritto all'O.D.G. predisposto per la seduta odierna ed invita l'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO a dare lettura della proposta di deliberazione formulata dallo stesso, avente per oggetto: " DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI. ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formarne parte integrante e sostanziale, e a relazionare in merito;

ULTIMATA la lettura della proposta di deliberazione

IL PRESIDENTE

CHIEDE se vi siano interventi tra i consiglieri presenti;

ACCERTATO che non vi sono iscritti a parlare, invita il Consiglio a pronunciarsi sull'approvazione dell'argomento in esame;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'introduzione del Presidente;

VISTA la proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO, avente per oggetto: " DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI. ";

RILEVATA la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e sue successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO che l'adozione della presente deliberazione rientra nella fattispecie di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, e che pertanto necessita del solo parere tecnico;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, che ha avuto il seguente risultato:

**PRESENTI N. 12 – VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

DELIBERA

DI APPROVARE e far propria, in ogni sua parte, l'allegata proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO avente per oggetto: " DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI. ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formarne parte integrante e sostanziale;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Finanziario a provvedere a tutti gli atti necessari e consequenziali, per dare esecuzione alla presente delibera;

DI SEGUITO il Presidente propone al Consiglio di pronunciarsi in ordine alla immediata eseguibilità della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONDIVISA la proposta del Presidente;

Con la seguente votazione espressa in forma palese;

**PRESENTI N. 12– VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (Art. 49 comma 1^a - D. Lgvo 267/2000)

PER LA REGOLARITA' TECNICA <i>Si esprime parere ... (V. infra)</i>	UFFICIO... TECNICO IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data
PER LA REGOLARITA' CONTABILE <i>Si esprime parere (V: INFRA).....</i>	UFFICIO DI RAGIONERIA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data
<i>Visto l'art. 153 comma 5^a- D. L.vo n. 267 del 18.08.2000 Attestazione di copertura di spesa</i>	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Data

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO
.....

La presente deliberazione viene letta, approvata, sottoscritta.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

IL PRESIDENTE

(Domenico Sarpa)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 18/10/2011 al come prescritto dall'art. 124 - comma 1^o- del D. L.vo 267/2000 (N. 340 Reg. Pub.)

Li 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA' (al sensi del D. L.vo n. 267/2000)

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 10/08/2011

- per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134 - comma 3^o- del D. L.vo n. 267/2000
- In quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4^o - del D. L.vo 267/2000
- E' stata inserita nell'elenco in data Prot. n. al sigg. Capigruppo Consiglieri (art. 125 D. L.vo 267/2000)

Li 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

PER COPIA CONFORME

Dalla Sede municipale,

Il Segretario Comunale

OGGETTO: Delibere consiliari n. 59/06, 40/07 e 65/07 – “Valutazione terreni edificabili ai fini dell’esatta applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Rettifica periodo di applicazione ed, esplicitazione della riduzione da applicare in casi particolari.

L’assessore Campilongo:

RICORDA:

CHE con delibera consiliare n. 59 adottata nella seduta del 16/11/2006, il consiglio approvava la relazione nella quale venivano descritti i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili, adottando per ciascuna i valori appresso riportati:

Zona	Valore da utilizzare per il calcolo I.C.I
A/3	€. 30,00
B1	€. 80,00
B2	€. 48,00
B2 (ricadente in C/da S. Elia)	€. 24,00
B2 (“ in C/da Laise –Rocca- Paradiso-Iannizzo)	€. 30,00
B3	€. 25,60
B4 (“ in C/da Trifari – S.Elia – S.Andrea – Olivella - Fossine – S. Nicola – S.Stefano Torno – Pantaide)	€. 8,00
C1	€. 32,00
C2	€. 32,00
C3 e C4	€. 16,00
C3 e C4 oltre mt. 450 dalla battigia del mare	€. 8,00
D	€. 30,00
H	€. 32,00
H oltre mt. 500 dalla battigia del mare	€. 6,00
I	€. 80,00

- Riduzione 100% per i terreni ricadenti in fascia R3 e R4
- Esenzione lotti di Espansione di superficie inferiore a mq. 10.000 non aggregabili con altri lotti.
- Riduzione di 1/3 del valore per lotti in zona di espansione con superficie inferiore a mq. 1.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 40 adottata nella seduta del 30/09/2007, venivano modificate le determinazioni adottate con la delibera n. 59/2006 relativamente alle zone C1 e C2 di Espansione, ~~poste a distanza superiore a mt. 450 dalla battigia del mare attribuendo alle stesse il valore di €.~~ 16,00 al mq. (anziché 32,00) ed inoltre, veniva adottata la determinazione di:

- Riduzione di 1/3 del valore dei lotti in aree di Espansione, con superficie inferiore a mq. 10.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 65 adottata nella seduta del 17/12/2007, venivano adottate percentuali di riduzione per le varie tipologie di terreno soggette all’Imposta comunale sugli Immobili, percentuali di seguito riportate:

- Servitù di passaggio acquedotto ----- 7%
 - Servitù di passaggio fognatura ----- 7%
 - Servitù di passaggio linea SIP ----- 3%
 - Servitù di passaggio linea Enel (bassa tensione) ----- 5%
 - Servitù di passaggio linea Enel (alta tensione) ----- 8%
 - Servitù di passaggio elettrodotti (Ferrovie dello Stato) ---- 10%
 - Viabilità ----- 10%
 - Distanza dai corsi d'acqua ----- 10%
 - Totale Riduzione max applicabile 20%
-
- Lavori di adattamento per forti pendenze "P" (40% < "P" < 60%) ----- 6%
 - Lavori di adattamento per forti pendenze "P" (con "P" > 60%) ----- 10%
 - Difficoltà di accesso ----- 6%
 - Forma della particella (Ridotta o irregolare) ----- 6%
 - Totale Riduzione max applicabile 10%

CHE

- le variazioni adottate con la delibera n. 59/2006 si applicano con decorrenza 16/12/2006;
- le variazioni adottate con la delibera n. 40/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2007;
- le variazioni adottate con la delibera n. 65/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2008;

VISTE, inoltre:

- 1) le difficoltà interpretative che incontrano gli uffici nel quantificare superfici, distanze, etc., non chiarite in maniera esplicita nelle delibere citate, quali:
 - a) lotti esclusi dall'ICI (riportati nella Relazione integrante la delibera n. 59) dove recita: "Molto spesso in fase di rilascio di Concessione edilizia non viene utilizzata la potenzialità urbanistica. In questi casi non si ritiene soggetta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente";
 - b) Distanza dai corsi d'acqua;
 - 2) le difficoltà nel quantificare le riduzioni, da applicare, per vincoli e, casi particolari non specificati, quali:
 - a) per lotti (ricadenti nelle zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincoli di: rischio idraulico, fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati) della Variante alla SS.18, lotti di superficie inferiore a mq. 400 (per le zone B);
-
- b) per lotti con pendenze superiori al 100%;
 - c) per lotti (boscati e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000);
 - d) per lotti edificabili (zone B e H del PRG) ricadenti nella perimetrazione del Parco del Pollino;

- e) per i lotti ricadenti nelle zone H aventi superficie inferiore al lotto minimo (mq. 3000).

COSIDERATO, altresì:

che i proprietari di lotti edificabili, in zone periferiche, ma a tutt'oggi, a circa 22 anni dall'adozione del PRG vigente, sono ancora del tutto o quasi inedificate: - per mancanza di richiesta abitativa/ricettiva/produttiva, - per l'infelice posizione geografica, - per la scarsa attuabilità edificatoria, - per la mancanza totale di idonee infrastrutture, - per la poca valenza edificatoria, etc., sono costretti a pagare, l'Imposta comunale I.C.I., fino alla data di adozione delle citate delibere, in base ai valori dettati dall'Agenzia delle Entrate, valori questi:

- sproporzionati rispetto alle problematiche appena citate;
- di gran lunga superiori a quelli adottati dall'assise comunale, con gli atti citati, a partire dagli anni 2007 e 2008,

Appare, pertanto, evidente ed iniquo che il contribuente possa pagare, per lo stesso terreno edificabile, un'imposta doppia, tripla, etc., per gli anni fino al 2007/2008 rispetto a quella che ha pagato o andrà a pagare per gli anni successivi.

Alla luce delle considerazioni espresse e, per maggiore chiarezza nell'applicazione delle eventuali riduzioni spettanti, ad ogni singolo lotto,

PROPONE

- Di applicare, per le aree poste a distanza superiore a mt. 450 (per la sola zona H distanza superiore a mt. 500) dalla battigia del mare (escluse le zone B1 - B2 - B/3 e A/3), le determinazioni adottate con le delibere consiliari nn.: 59/2006, 40/2007 e 65/2007 **a far data dal 01/01/2003**, anziché dal: - 16/12/2006 (per le determinazioni della delibera n. 59), 01/01/2007 (per le determinazioni della delibera n. 40) e, 01/01/2008 (per le determinazioni della delibera n. 65).
 - Di ritenere **inconsistente** la superficie, residua o non, di un lotto edificabile, (B di completamento) avente superficie \leq a mq. 100 e, quindi **esclusa dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)**.
 - Di abolire la già prevista riduzione del 10% (delibera n. 65/2007) per tutti i lotti contigui ai corsi d'acqua, in quanto l'edificazione può essere eseguita a distanza di ml. 5,00 dall'alveo degli stessi (medesima distanza dai confini di proprietà);
-
- Di applicare la riduzione del 50%, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincolo: - di rischio idraulico, - di fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati della Variante alla SS.18) e, - ai lotti con superficie compresa tra mq. 100 e mq. 400 (zone B);

- Di applicare la riduzione del 50%, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti, ricadenti nelle varie zonizzazioni, con pendenze superiori al 100%;
 - Di ridurre di 1/3 il valore dei lotti in zona H (Turistico-Alberghiera), con superficie inferiore a mq. 3.000 (lotto minimo) se aggregabili con altri lotti (stessa determinazione è stata assunta per le zone C con la delibera n. 40/2007).
 - Di applicare la riduzione del 70% ai lotti (classificati catastalmente come bosco e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000) per tutta la durata del vincolo di inedificabilità;
 - Di applicare, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni B e H del PRG), identificati nella Zona "B" nella tavola di azionamento del Parco del Pollino (Art. 11 delle Norme di Attuazione - Aree di riserva generale orientata, misura di salvaguardia ambientale): - la riduzione del 70% se aggregabili con lotti prospicienti o contigui non ricadenti in detto azionamento, - la riduzione del 90% se non aggregabili;
-

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

(PROVINCIA DI COSENZA)

UFFICIO TECNICO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49,

COMMA 1, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267;

- **VISTA** la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale formulata dal l'Assessore CAMPILONGO, trasmessa con nota n° 10107 del 20.05.2011 a firma del Segretario Comunale ad oggetto: "Valutazione terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili " ICI " Rettifica periodo di applicazione ed esplicitazione della riduzione da applicare in casi particolari. Delibere Consiliari n° 59/06 - 40 e 65/07".
- **VISTO** il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

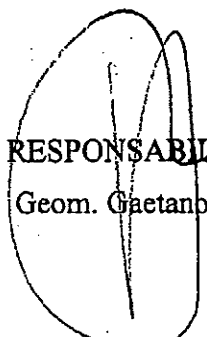
Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

In ordine alla regolarità tecnica questo Ufficio ritiene non dovere esprimere alcun parere in quanto l'argomento all'ordine del giorno consiste nell'applicazione di **VALORI E PERCENTUALI DI RIDUZIONE** dei terreni, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., che sono stati oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale con atti deliberativi n° 59/2006 - n° 40 e n° 65/07, la cui efficacia dovrà essere estesa con decorrenza anno 2003. Si precisa inoltre che quest'Ufficio, per gli atti deliberativi cui si fa menzione, non ha espresso alcun parere.

Belvedere Marittimo, li 27.05.2011

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Geom. Gaetano SCIGLIANO





COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (PROVINCIA DI COSENZA)

Prot. *11292*/2011

Al Segretario Comunale

E p.c. Al Sindaco

SEDE

OGGETTO: Parere riferimento Vs nota n. 10644 del 30.05.2011 ad oggetto: Delibere consiliari nn 59/06- 40/07-65/07 "valutazione terreni edificabili ai fini dell'esatta applicazione dell'imposta Comunale sugli immobili.

Parere

Premesso:

Che l'art. 5 del D. Lgs. 504/1992, considera quale base imponibile per la aree fabbricabili il loro valore commerciale, che a differenza di quella adottata per i fabbricati e i terreni agricoli (la rendita catastale), non è un dato certo ma si presta per sua natura tecnica urbanistica a diverse quantificazioni.

Che, inoltre, l'art. 2 comma 1 lettera b) dello stesso decreto legislativo dispone che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione".

Che dalla lettura del combinato disposto delle due norme sopra richiamate si può intuire che la causa maggiore dei problemi interpretativi e dei relativi contenziosi attiene alla qualificazione di area fabbricabile.

I contrasti interpretativi e la conseguente incertezza in materia, si sono incentrati sulla necessità che l'area fabbricabile, per poter essere considerata tale, dovesse essere caratterizzata dalla sua immediata utilizzabilità a fini edificatori e fosse quindi necessario uno strumento attuativo (sentenza Corte di Cassazione 21644/2004), ovvero fosse sufficiente l'inclusione dell'area in uno strumento urbanistico generale purché approvato dalla regione (sentenza Corte di Cassazione 16751/2004), ovvero ancora fosse sufficiente anche la mera inclusione nel piano regolatore generale adottato dal comune, anche se non ancora approvato dalla regione, in quanto ciò basterebbe a conferire un maggior valore commerciale all'area medesima, comparabile a quello delle aree edificabili conclamate (sentenza Corte di Cassazione 19750/2004).

Che proprio per dirimere tali dubbi interpretativi il legislatore è intervenuto con una norma di interpretazione autentica, il comma 16 dell'art. 11 quater decies del D.L. n. 203/2005, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2005, con il quale è stato precisato che, ai fini dell'applicazione dell'Ici, la disposizione contenuta nell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/1992, " si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Che il legislatore è intervenuto nuovamente sulla materia, fornendo per la seconda volta in meno di un anno, con l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 (c.d. decreto Bersani), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, un chiarimento definitivo sulla qualificazione di area edificabile.

Peraltro, come evidenziato dalla citata sentenza della Corte di Cassazione, "l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità, ma comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo, con la possibilità, del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi".

Tutto ciò premesso:

- Sulla valutazione delle aree fabbricabili, e conseguenziale riduzione e agevolazioni da applicare in casi particolari di servitù, la sottoscritta non ha competenza ad esprimere il proprio parere in quanto, palesemente, trattasi di materia prettamente tecnica urbanistica.
- Sulla rettifica dei periodi di applicazione delle predette riduzioni e/o agevolazioni, la sottoscritta esprime parere positivo, considerato che gli Enti nell'esercizio della propria autonomia, possono discrezionalmente determinare per i propri tributi sia le modalità attuative che i requisiti di tale forma di "riduzioni e/o agevolazioni", fissando l'ammontare delle riduzioni di imposte e tasse e l'ammontare delle esclusioni o riduzioni di interessi e sanzioni.

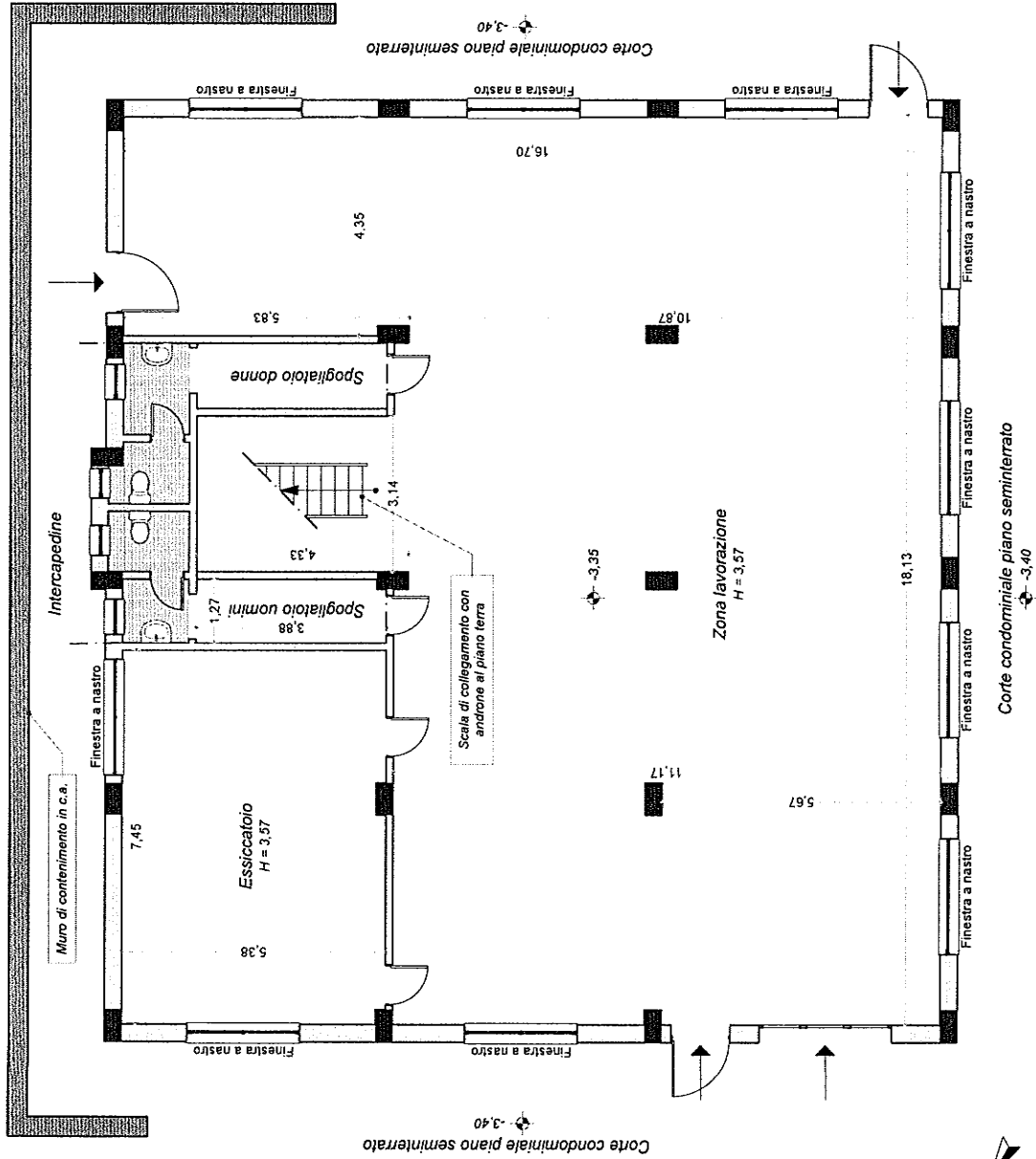
Sicuramente nel cumulo di eventuali riduzioni, ci si dovrebbe uniformare al principio sancito per i fabbricati dichiarati inagibili per i quali i proprietari, su verifica dei tecnici, sono obbligati a pagare una imposta pari al 50% del dovuto, dunque anche il cumulo delle riduzioni delle aree edificabili sulle quali gravano servitù, dovrebbe produrre un abbattimento massimo del 50% dell'imposta dovuta.

Tuttavia, la sottoscritta ritiene che gli atti deliberativi per la definizione agevolata dei tributi locali devono fornire adeguata motivazione delle scelte operate dall'Amministrazione rilevato che per effetto dell'applicazione delle riduzioni e/o agevolazioni, potrebbe conseguire una riduzione del gettito fiscale.

Belvedere Marittimo 9.6.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI
(Rag. Emma LAMENSA)

Corte condominiale piano terra



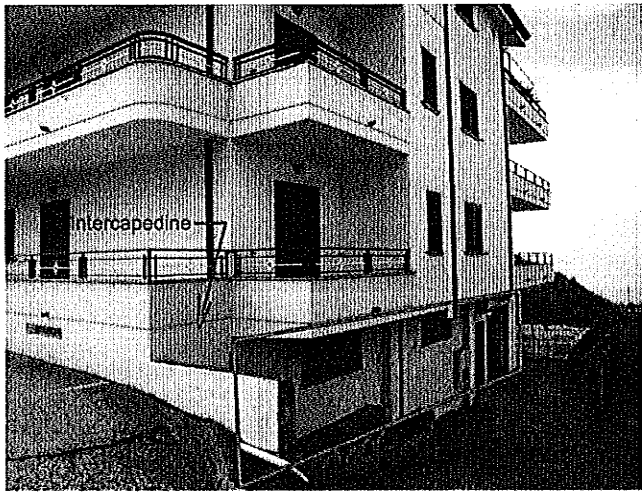
Planimetria del laboratorio per arti e mestieri
sito in Comune di Buonvicino, riportato in Catasto Fabbricati al
foglio n° 18, particella n° 810 sub 7 - piano seminterrato
Scala 1:100

SUPERFICIE DEI LOCALI

SUPERFICIE CALPESTABILE	mq	296,90
SUPERFICIE INTERNA LORDA (esclusi muri perimetrali)	mq	303,10
SUPERFICIE LORDA DEI LOCALI (inclusi muri perimetrali)	mq	328,10
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	328,10

N.B. La superficie commerciale coincide con la superficie lorda dei locali, misurata al filo esterno dei muri perimetrali.





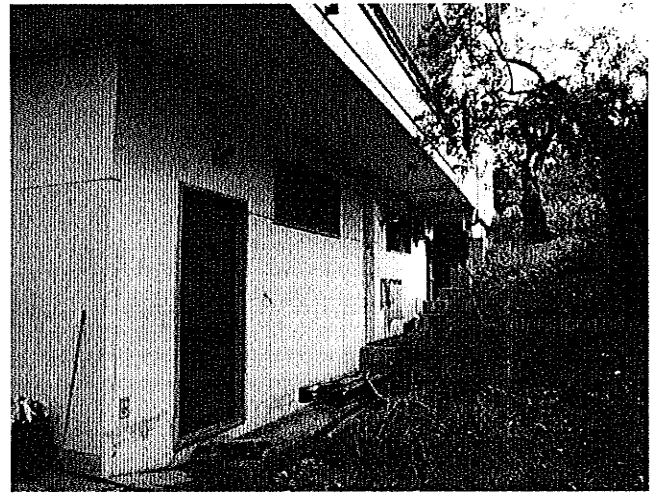
Individuazione laboratorio su prospetto nord-ovest



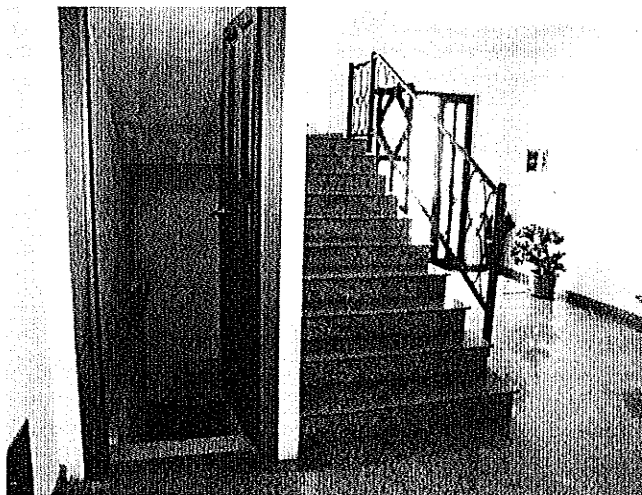
Individuazione laboratorio su prospetto Sud-ovest



Ingressi su facciata nord-ovest



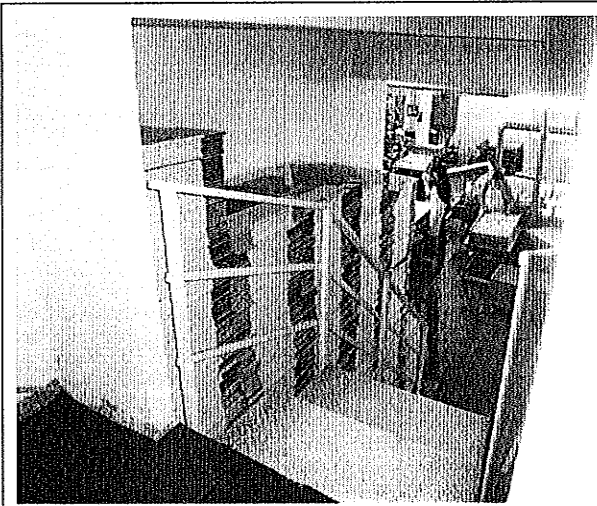
Ingresso su facciata sud-est



Ingresso da androne interno



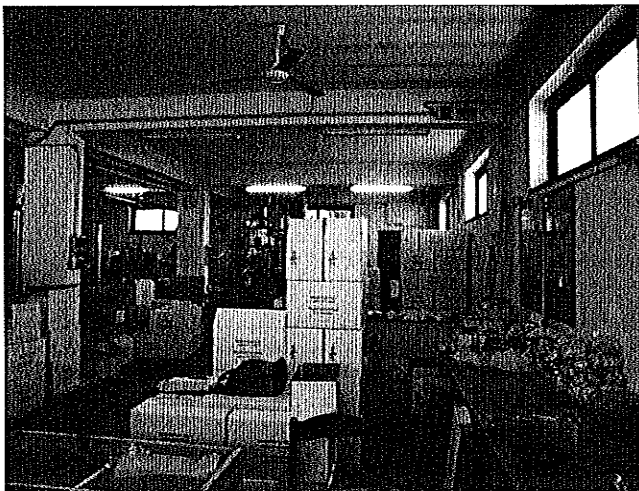
Prima rampa di ingresso da androne



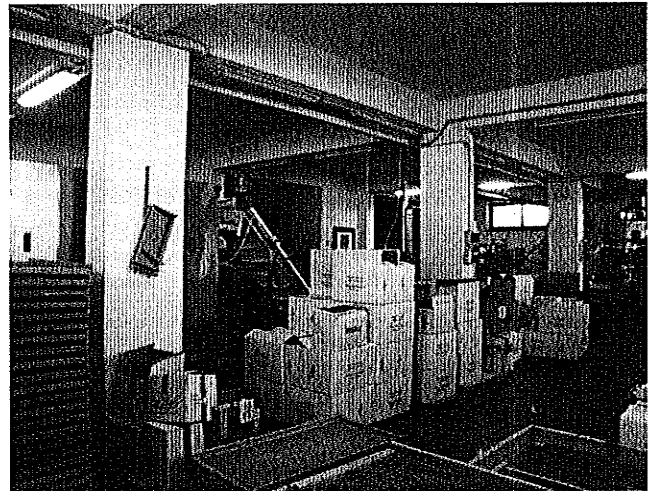
Seconda rampa di ingresso da androne



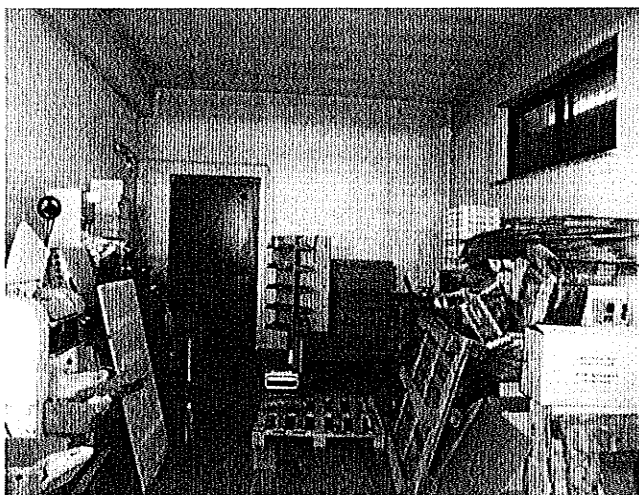
Zona lavorazione - vista da lato nord-ovest



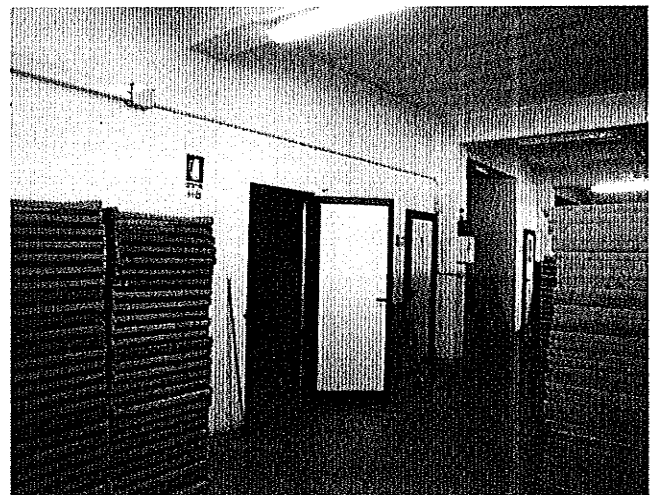
Zona lavorazione - vista da lato nord-ovest



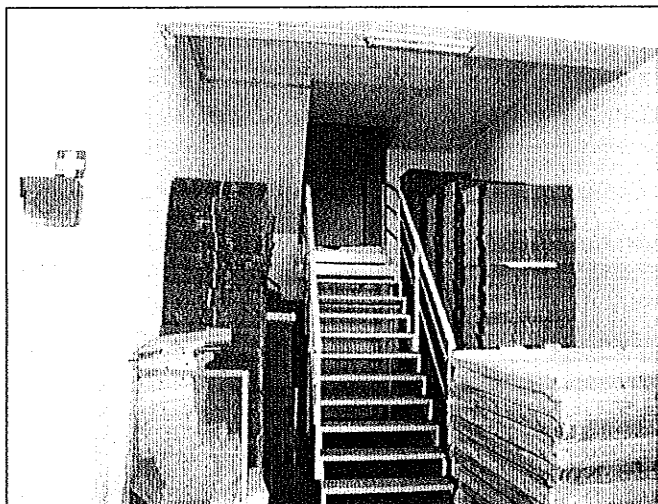
Zona lavorazione - vista da lato nord-ovest



Zona lavorazione - vista uscita su intercapedine



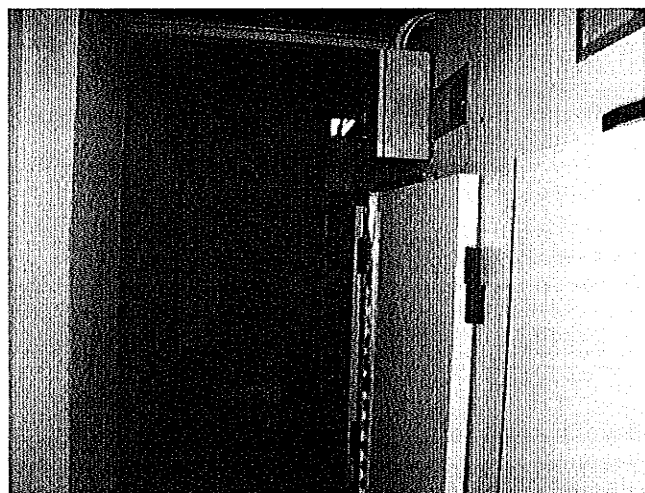
Zona lavorazione - vista ingressi sala essiccazione e bagni



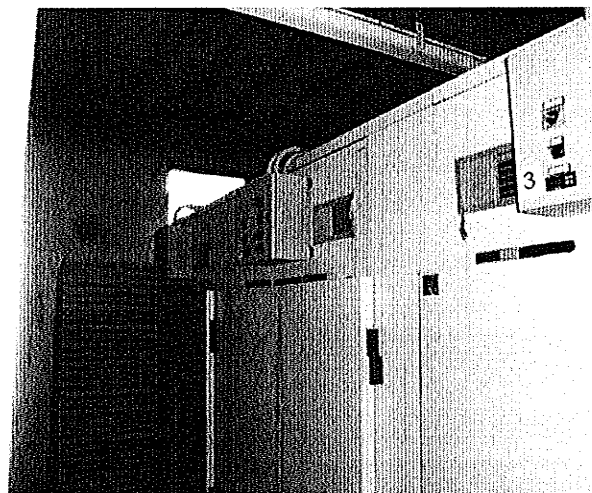
Zona lavorazione - vista scala collegamento androne



Zona lavorazione - ingressi lato nord-ovest e quadro elettr.



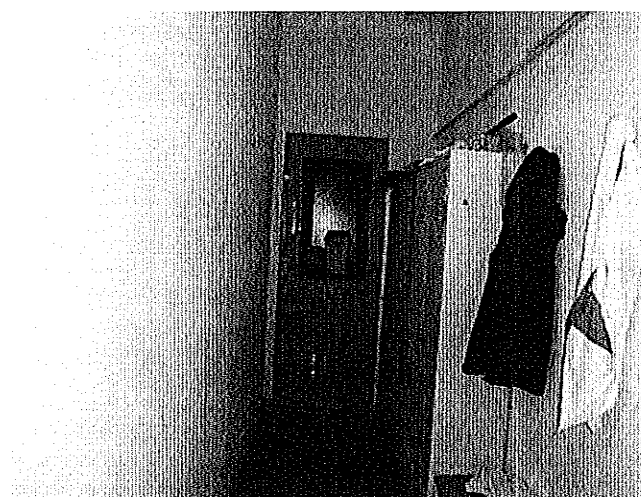
Sala essiccazione



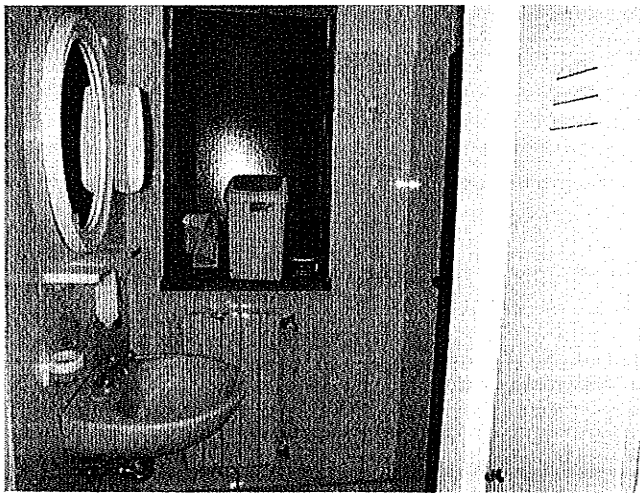
Sala essiccazione



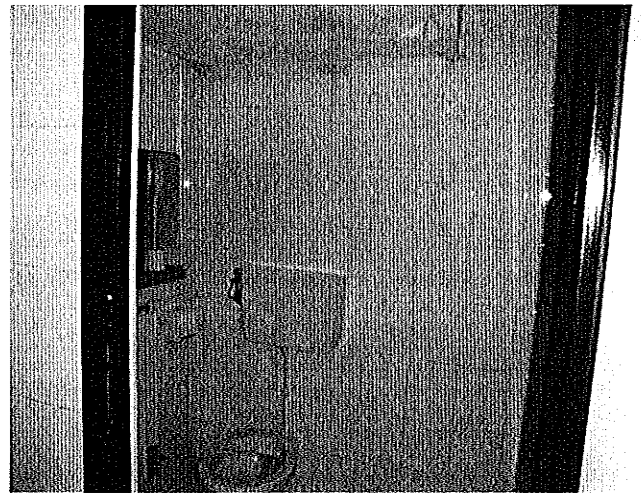
Ingresso spogliatoio e bagno uomini



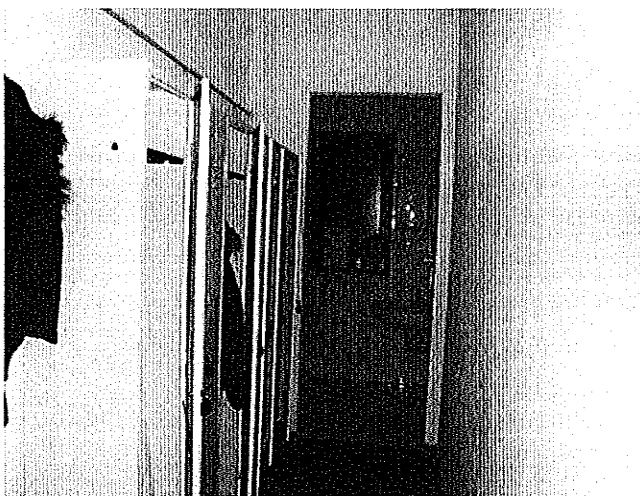
Spogliatoio e bagno uomini



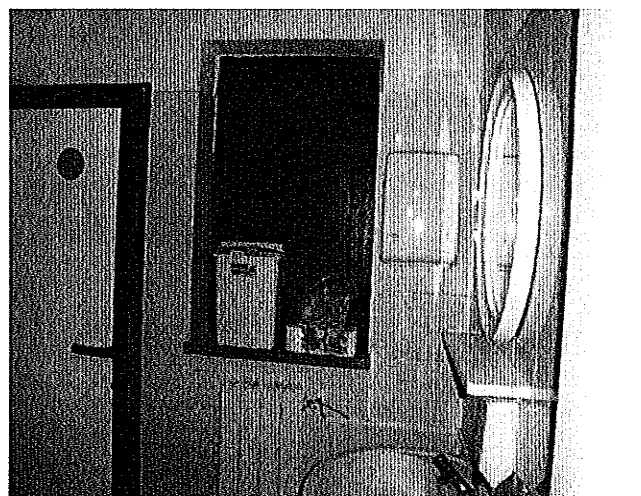
Bagno uomini



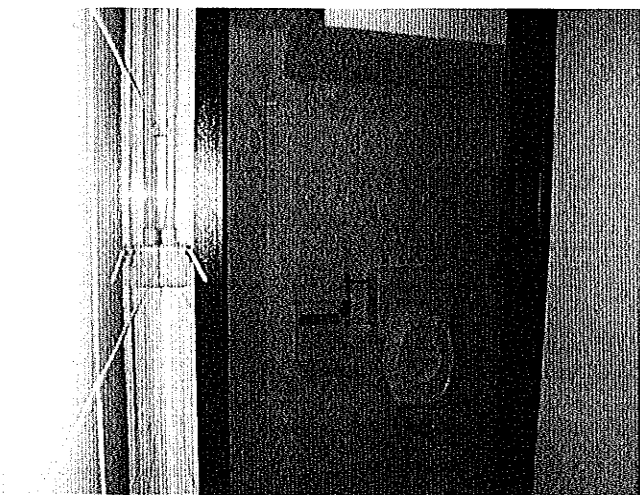
Bagno uomini



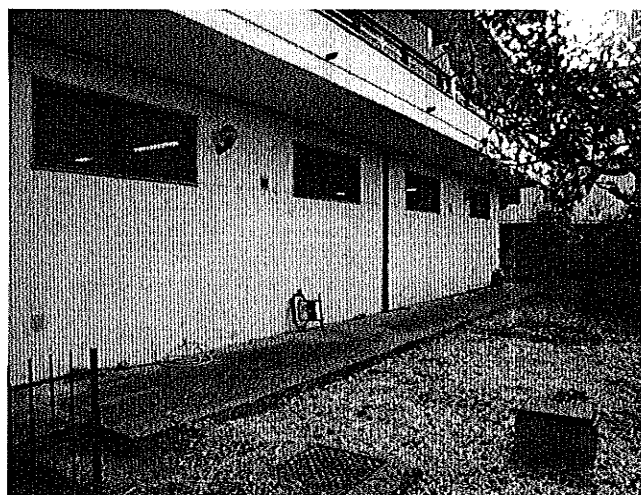
Spogliatoio e bagno donne



Bagno donne



Bagno donne



Particolare infissi a nastro su facciata sud-ovest