

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDIMENTO N.22/2023

ISEO SPV S.R.L. **contro** AMENDOLA LUIGI

GIUDICE: ILL.MO DOTT. FEDERICA LAINO

C.T.U.: ING. VINICIO LONGO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 20/12/2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo



1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 16 del mese di ottobre dell'anno 2023 negli Uffici del Tribunale di Paola, il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico, comunicato in data 17 del mese di ottobre dell'anno 2023, firmando la dichiarazione di accettazione in data 18 del mese di ottobre dell'anno 2023. Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai seguenti quesiti:

(A)

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni



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

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

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

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine*



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

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli

uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;



Domande giudiziali e giudizi in corso;

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Sequestri penali ed amministrativi;

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità

amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o



meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lademolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità



eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato n° 1 accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 17/10/2022 alle ore 10.30. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza della Dott.ssa Avv.to Francesca Vitale, per parte esecutata e dell'Avv.to Flavio Micucci, custode nominato, si rimanda all' **Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo**

3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

[Risposta al quesito \(A.1\)](#)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/05/2023, attestante che gli immobili oggetto di Perizia, risultano essere di proprietà Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957 e che a tutto il 26/04/2023, i beni in attestazione sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1268 del 24/03/2009 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza e contro: Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; per Euro 120.000,00 per capital, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico rogito Dott. Montesano Antonio, Notaio in Paola, in data 20/03/2009 rep.23011/11125;
- Ipoteca Legale n. 2566 del 28/05/2009 a favore di Equitalia E.T.R. S.p.a. contro Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.a., in data 21/05/2009, rep. 3539 ;
- Pignoramento Immobiliare n. 2767 del 08/02/2017 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza e contro: Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Paola, in data 31/12/2016, rep. 1588;
- Pignoramento Immobiliare n. 6359 del 14/03/2023 a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede in Roma e contro: Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957; Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Paola, in data 01/02/2023, rep. 118

[Risposta al quesito \(A.2\)](#)

Si acquisisce per l'unità immobiliare di cui al Foglio n. 4, P.IIa n. 32 il Sub. 100 (ex Sub. 7) atto di Compravendita Rep.: 11274 del 12/05/2004 e per l'unità immobiliare di cui al Foglio n. 4, P.IIa n. 32 il Sub. 101 (ex Sub. 8), atto di Compravendita Rep.: 5753 del 16/03/1995. Si rimanda all' **Allegato n°2 – Atti di proprietà.**

[Risposta al quesito \(A.3\)](#)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento risulta attualmente intestato a Amendola Luigi nato a Paola il 14/02/1957 (defunto), Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Da Ricerca sul registro imprese (Portale Telemaco), l'intestatario del bene oggetto di stima non è una persona giuridica, si rimanda all' **Allegato n° 3 – Nota Registro Imprese.**



[Risposta al quesito \(A.4\)](#)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni[Risposta al quesito \(B.1\)](#)

- in data 27/10/2022 alle ore 10.30 è stato effettuato l'accesso con successivo sopralluogo all'immobile oggetto di stima rilevando che trattasi di n. 2 unità immobiliari (n. 2 Appartamenti) indipendenti e contigui, posti al piano primo che insistono in un fabbricato composto da un piano seminterrato e 5 piani fuori terra.

- Le u.i. oggetto di Esecuzione Immobiliare si trovano nel comune di Paola (CS) Via Fiume la Ponte -
Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

Superficie Commerciale Unità Immobiliare Sub 100						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
residenziale	F4 P32 S100	si	1	1	45,00	45
soppalchi abitabili	F4 P32 S100	no	1	0,8	19,6	15,68
Totale Superficie Commerciale Sub 100						60,68~61,00

Superficie Commerciale Unità Immobiliare Sub 101						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
residenziale	F4 P32 S101	si	1	1	64,60	64,60
Totale Superficie Commerciale Sub 101						64,60~65,00

SUPERFICIE UTILE Unità Immobiliare Sub. 100		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	52

SUPERFICIE UTILE Unità Immobiliare Sub. 101		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	51



- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.4 P.LLA 32 SUB 100	Appartamento	Civile abitazione	A/3

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.4 P.LLA 32 SUB 101	Appartamento	Civile abitazione	A/3

- Riferimenti Catastali NCEU:

Unità Immobiliare Sub. 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	100	A/3	2	3,5	207,87

Unità Immobiliare Sub. 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	101	A/3	2	3,5	207,87

- Confini:

Confini Unità Immobiliare Sub. 100 (ex sub 7): interni 20 e 22, distacco dalla zona di parcheggio e corridoio condominiale, per come risulta dall' **Allegato n° 2 – Atti di proprietà**;

Confini Unità Immobiliare Sub. 101 (ex sub 8): Corridoio condominiale, Proprietà tarsia o suoi aventi causa, Viale di accesso e zona comune verso Via Fiume La Ponte, per come risulta dall' **Allegato n° 2 – Atti di proprietà**

- Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 100 (ex sub 7) è un appartamento posto al piano primo che insiste in un fabbricato composto da piano seminterrato e 5 piani fuori terra, la cui distribuzione funzionale è la seguente: disimpegno, corridoio, soggiorno, cucina, servizio e piano ammezzato costituente camera da letto. L'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 101 (ex sub 8) è altresì, un appartamento posto al piano primo che insiste nello stesso fabbricato composto da piano seminterrato e 5 piani fuori terra, la cui distribuzione funzionale è la seguente: corridoio, Cucina, soggiorno, servizio e camera da letto. Si rimanda all' **Allegato n° 4 – Rilievi**
- Le unità immobiliari oggetto di stima e pignoramento non hanno pertinenze.



Risposta al quesito (B.2)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non presenta accessori. Si allega planimetria dello stato dei luoghi **Allegato n° 4 – Rilievi** e relativa documentazione fotografica **Allegato n° 5 – Documentazione fotografica**.

Risposta al quesito (B.3)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni, si allega Certificato di Destinazione Urbanistica **Allegato n. 7 - Documentazione Urbanistica**

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni**Risposta al quesito (B.1).**

Si allegano Estratto di Mappa, Visure storiche, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici. **Allegato n° 6 – catasto**. Dal confronto dai dati presenti in catasto e i dati risultanti dal titolo di provenienza emerge che, negli atti di provenienza, i subalterni delle u.i. oggetto di perizia, sono diversi, ovvero, il Sub 100, nell'atto di Compravendita Rep.: 11274 del 12/05/2004, è stato descritto come Sub 7 e la variazione del subalterno si è avuta a seguito della VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188798 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18398.1/2006); il Sub 101, nell'atto di Compravendita Rep.: 5753 del 16/03/1995, è stato descritto come Sub 8 e la variazione del subalterno si è avuta a seguito della VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188809 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18403.1/2006).

Risposta al quesito (B.2).

In data 15/11/2023 è stata inviata pec con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a protocollo.comunepaola@pec.it e successivamente, il sottoscritto CTU, in data 16/11/2023, si è recato personalmente al Comune di Paola (CS), protocollando la richiesta cartacea (Prot.18291) per il ritiro della documentazione per come da pec del 15/11/2023 ottenendo la seguente documentazione urbanistica:

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili – Licenza di Costruire prot. n. 10784 del 17/03/1971 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per utenza alberghiera a 4 piani oltre piano cantinato;
- Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 con relativi elaborati grafici e relazione tecnica, rilasciata per mutamento di destinazione d'uso da fabbricato da destinare ad utenza alberghiera, a fabbricato da destinare a Civili Abitazioni;
- Certificato di Destinazione Urbanistica con attestazione vincoli Rif. Prot. n.19337 del 04/12/2023.

Si rimanda all' **Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica**.

Benché l'immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati e lo stato dei luoghi, sono emerse due difformità edilizie:



1. Diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 e non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' **Allegato n. 8 - Rappresentazione Difformità**.

La rappresentazione catastale di entrambe le unità immobiliari, corrispondono all'attuale stato di fatto.

Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L' unità immobiliare contraddistinta con il sub. 100 (ex sub. 7) si presenta con alcuni effetti personali ed è parzialmente arredata. L' unità immobiliare contraddistinta con il sub. 101 (ex sub. 8) immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta senza effetti personali e con solo un letto matrimoniale in camera da letto. Si allegano gli atti di proprietà **Allegato n° 2 – Atti di proprietà** e si rimanda alla Certificazione Notarile Sostitutiva presente in atti ed alla "Risposta al Quesito (A.1)".

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (**Allegato n° 9 – Agenzia Entrate**) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone. In base alla Nota dell'Agenzia Delle Entrate di Paola del 14.07.2021 come da **Allegato n° 9 – Agenzia Entrate** viene comunicato al sottoscritto CTU che *"In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati."*

Risposta al quesito (C.3)

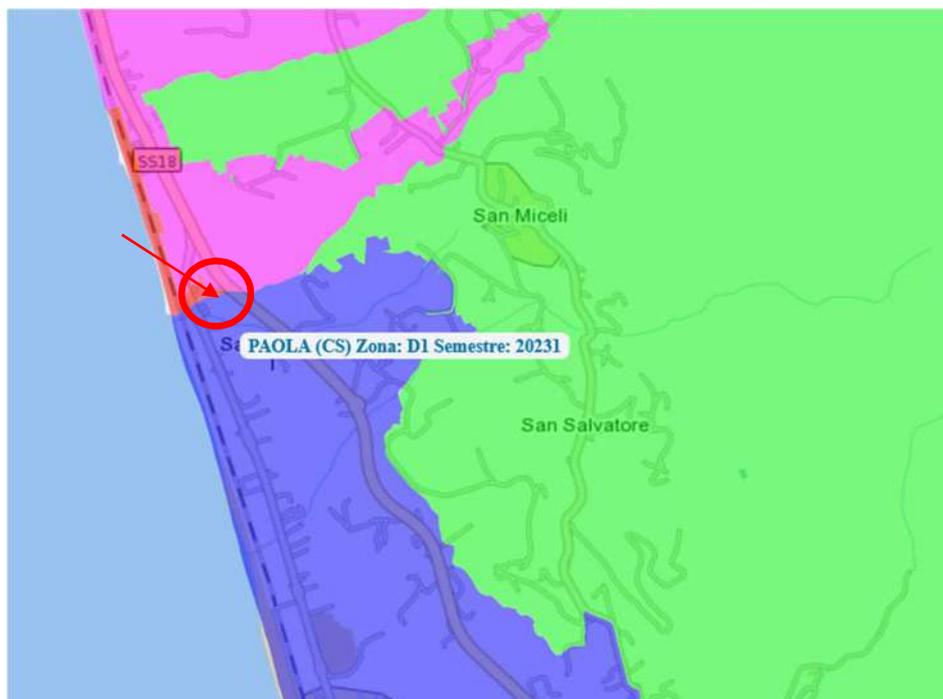
Si determina il valore locativo del bene sulla base dell'**Allegato n° 10 – Parametri OMI**

Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona B1)
F.4 P.IIa 32 Sub 100	3,00	60,60~61,00	183,00



Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona B1)
F.4 P.IIa 32 Sub 101	3	64,60~65,00	195,00

Si precisa che la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e pignoramento è a ridosso della zona periferica D1 - Periferica/PERIFERICA - C.DA GAUDIMARE, S. MICELI, CUTURA, PETRARO, TENIMENTO, FOSSE:



Zona in cui ricadono le u.i. oggetto di perizia

Le unità immobiliari oggetto di Perizia, non risultano occupati da terzi.

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposta al quesito (D.1)

Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

Risposta al quesito (D.2)

Relativamente al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima e pignoramento, è presente regolare condominio costituito, e per tanto si rimanda al regolamento di condominio allegato, Allegato n° 11 – Condominio e alle informazioni rappresentate dall' Amministratore di Condominio qui esplicitate e comunque allegate all' Allegato n° 11 – Condominio:

1. L'importo delle quote condominiali approvate nell'ultimo Bilancio Preventivo pe la Gestione Ordinaria 2023/2024 relative alla proprietà Amendola Luigi ammontano ad euro 342,47

2. Per le spese Straordinarie scadute gli importi sono:



a. Gestione Vertenza Provenzano euro 647,01

b. Gestione Inverter Ascensore euro 19,06

3. Risultano spese Ordinarie e Straordinarie approvate e non pagate al 31/05/2023 pari ad euro 3.668,97

4. In relazione ai beni di cui in oggetto è stato incaricato l'Avv. Costabile Francesco che ha ottenuto dal Giudice l'emissione di un Decreto Ingiuntivo già esecutivo per la riscossione delle quote.

5. Ad oggi è pendente una richiesta sempre del Sig. Provenzano Emanuele di Mediazione a cui il Condominio BENEVENTO ha inteso aderire e che si terrà giorno 01/12/2023.

6. Allego alla presente copia del Regolamento Condominiale originario

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

Benché l'immobile oggetto di stima e pignoramento sia stato legittimato urbanisticamente con la Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati e lo stato dei luoghi, sono emerse due difformità edilizie:

1. Diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' **Allegato n. 8 - Rappresentazione Difformità**.

La rappresentazione catastale di entrambe le unità immobiliari, corrispondono all'attuale stato di fatto.

Di seguito la destinazione degli immobili:

Destinazione Unità Immobiliare Sub 100						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	100	A/3	2	3,5	207,87
Destinazione Unità Immobiliare Sub 101						
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
4	32	101	A/3	2	3,5	207,87



Le destinazioni delle u.i. oggetto di Perizia, sono compatibili, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. Le unità immobiliari oggetto di Perizia non sono stati costruiti in data antecedente al 1° settembre 1967.

Di seguito gli estremi della Documentazione Urbanistica acquisita:

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili – Licenza di Costruire prot. n. 10784 del 17/03/1971 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per utenza alberghiera a 4 a piani oltre piano cantinato;
- Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 con relativi elaborati grafici e relazione tecnica, rilasciata per mutamento di destinazione d'uso da fabbricato da destinare ad utenza alberghiera, a fabbricato da destinare a Civili Abitazioni.
- Certificato di Destinazione Urbanistica con attestazione vincoli Rif. Prot. n.19337 del 04/12/2023.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, non si rilevano dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Risposta al quesito (E.2)

Comparando i grafici allegati alla relativa Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, dal raffronto tra tali elaborati grafici con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda il sub. 100 (ex sub. 7), in quanto, allo stato di fatto, la scala, il wc e la cucina sono posti sul lato opposto a quello rappresentato negli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973 (difformità n.1), sia per quanto riguarda il sub. 101 (ex sub. 8), per il tramezzo rappresentato sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto e per la chiusura di una delle due aperture interne, rappresentate sui grafici autorizzati con Autorizzazione in Variante per l'Esecuzione di Lavori Edili prot. n. 10301 del 25/08/1973, non presente allo stato di fatto;
2. Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne (difformità n.2) sia per il sub. 100 (ex sub. 7) che per il sub 101 (ex sub. 101) ;

Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità. Non vi sono in essere richieste di Condono Edilizio afferente le due unità immobiliari oggetto di Perizia.

Le difformità predette, difformità n.1 e difformità n.2, non sono oggetto di Condono Edilizio e sono sanabili a mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria da presentare Allo sportello unico Edilizia del Comune di Paola (CS), poiché l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria edilizia (CILA in Sanatoria) e comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso.



Costi CILA in Sanatoria per singola unità immobiliare	
Descrizione opera	Importo
CILA in Sanatoria	1.000,00 €
Iva	228,80 €
Contributo cassa previdenziale (4%)	40,00 €
Oblazione (516 Euro) + diritti di segreteria (150 Euro)	666,00 €
Totale Escluso iva e cassa come per legge	1.934,80 €

Risposta al quesito (E.3)

Le difformità predette, difformità n.1 e difformità n.2 sono sanabili a mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria da presentare Allo sportello unico Edilizia del Comune di Paola (CS). Si rimanda alla Risposta al quesito (E.2)

Risposta al quesito (E.4)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.

Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

Risposta al quesito (F.1)

È possibile la vendita dei beni pignorati in n.2 lotti, di seguito la formazione dei due singoli lotti:

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	Metri Quadri commerciali
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00

Risposta al quesito (F.2)

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)

Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

Risposta al quesito (G.1)

La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), Allegato n°12 – Comparabili simili per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. **Dato che entrambi gli immobili oggetto di stima e pignoramento, hanno simili metrature e caratteristiche, i comparabili scelti e le comparazioni sistematiche applicate, sono validi e congrui sia per la stima del Sub. 100, sia per la stima del Sub. 101.** Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle degli immobili oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' Allegato n°13 –



Stima Market Comparison Approach. Di seguito il valore di mercato delle unità immobiliari pignorati determinato con la Stima Market Comparison Approach:

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	Metri Quadri commerciali	Valore di stima
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00	48.650,00 €
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00	51.862,00 €
Totale Valore di stima complessivo					100.512,00 €

A tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo della pratica edilizia da istruire per sanare la difformità n.1 e la difformità n.2, pari a **1.934,80 Euro** per ogni unità immobiliare oggetto di stima e pignoramento, per un totale di **3.869,60 Euro**. Dunque al netto dei costi precedentemente espressi, il valore netto di mercato delle singole u.i. oggetto di Perizia (ovvero dei due singoli lotti) è pari a:

46.715,20 Euro per il Lotto n. 1 (Sub. 100) e

49.927,20 Euro per il Lotto n. 2 (Sub. 101),

per un totale di Valore netto di Mercato di **96.642,40 Euro** (Valore netto di Mercato, detratti i costi della Sanatoria Edilizia). Di seguito il riepilogo tabellare di quanto precedentemente calcolato:

Lotti	Categoria catastale	Descrizione Catastale	NCEU	MQ commerciali	Valore di stima delle singole u.i. (lotti)	Costi Sanatoria da detrarre	Valore di mercato netto delle singole u.i. oggetto di perizia
Lotto n° 1	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 100	60,60~61,00	48.650,00 €	-1.934,80 €	46.715,20 €
Lotto n° 2	A/3	Abitazione Civile	F.4 P.LLA 32 SUB 101	64,60~65,00	51.862,00 €	-1.934,80 €	49.927,20 €
Totale Valore di mercato di entrambe le u.i. oggetto di perizia					100.512,00 €	-3.869,60 €	96.642,40 €

Risposta al quesito (G.2)

L'immobile non è abusivo e presenta n. 2 difformità, che è possibile sanare per quanto suddetto, si rimanda alla "Risposta al Quesito (E.2)".

Risposta al quesito (G.3)

L'immobile non è pignorabile pro quota.



Sommario

1. PREMESSA e quesiti.....	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
3. Risposte ai quesiti.....	8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc.....	8
Risposta al quesito (A.1).....	8
Risposta al quesito (A.2).....	8
Risposta al quesito (A.3).....	8
Risposta al quesito (A.4).....	9
Risposta al quesito (B.1).....	9
Risposta al quesito (B.2).....	11
Risposta al quesito (B.3).....	11
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni.....	11
Risposta al quesito (B.1).....	11
Risposta al quesito (B.2).....	11
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso.....	12
Risposta al quesito (C.1).....	12
Risposta al quesito (C.2).....	12
Risposta al quesito (C.3).....	12
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	13
Risposta al quesito (D.1).....	13
Risposta al quesito (D.2).....	13
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica.....	14
Risposta al quesito (E.1).....	14
Risposta al quesito (E.2).....	15
Risposta al quesito (E.3).....	16
Risposta al quesito (E.4).....	16
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	16
Risposta al quesito (F.1).....	16
Risposta al quesito (F.2).....	16
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	16
Risposta al quesito (G.1).....	16
Risposta al quesito (G.2).....	17
Risposta al quesito (G.3).....	17



Allegato n. 1 - Verbale Sopralluogo



TRIBUNALE DI Paola

Sezione Esecuzioni immobiliari

Proc. Esec. N. 22 / 2023

(Creditori ISEO SPV s.r.l. // Debitore Amendola Luigi)

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Federica Laino

Custode: avv. Flavio Micucci

Verbale di accesso del custode giudiziario

L'anno 2023, il giorno 27, del mese di ottobre, alle ore 10,30~~0~~, io sottoscritto Avv. Flavio Micucci, nominato, con provvedimento del 16 ottobre 2023~~8~~ del G.E, custode degli immobili oggetto della procedura immobiliare n. 22/2023 R.E.I. Tribunale di Paola, mi sono recato in Paola (CS), presso l'immobile pignorato, ubicato in Via Fiume, meglio identificata al N.C.E.U. in agro di detto comune piano secondo, palazzina A, meglio identificata al N.C.E.U. in agro di detto comune al foglio 4, part.lla 32, sub 100, cat. A/3 e foglio 4, part.lla 32, sub 101, cat. A/3, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato, a mezzo pec del 20 ottobre 2023, all'indirizzo dell'avv. Francesca Vitale, alla quale il debitore esecutato ha conferito mandato a rappresentarlo nella procedura esecutiva in oggetto e presso cui ha eletto domicilio, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì l'Ing. Vinicio Longo in qualità di Esperto estimatore.

All'interno dell'immobile pignorato ho rinvenuto la presenza di

avv. Francesca Vitale, la quale preliminarmente
mi ha riferito che il debitore esecutato Sig. Amendola
Luigi è deceduto in data 16.7.2023 e per cui è
destituito di morte. L'avv. Francesca Vitale, incaricata
e firmataria dell'infame negli immobili oggetto della
procedura esecutiva, i quali si appartengono alla
sposa del defunto e sorella avv. Vitale, oltre a
della madre, che non ha potuto essere
immessa in quanto fuori di essere all'italiana

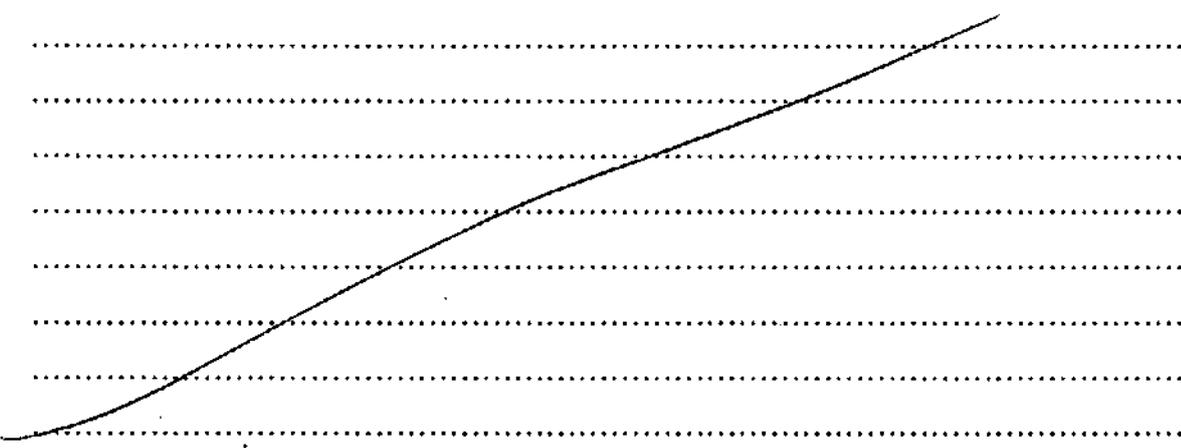


e nuovi idries come ex facienda ab dictis
e summi ex locum de dictis documentis.
A punto fatto l'In. Longo Vinico del usito
della malme e ghermine ottute ex d'altro
metale e fotografate. L'In. Velle come me
nelle mani del sottosegretario, l'In. Velle come me,
la d'ora delle due d'altro unito l'In. Velle
oggetto ex facienda e d'altro del usito
che he il primo in esse. L'In. Velle come me
facenda del usito della d'altro unito
della d'altro d'altro ex facienda della d'altro
ex d'altro dell'altro d'altro.

L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda
L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda
L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda

L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda
L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda
L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda
L'In. Velle come me d'altro del usito
della d'altro d'altro ex facienda

Handwritten signatures and initials on the right margin.



in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;

- che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, quindi, chiesto all'esecutato chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile pignorato e questi mi ha riferito che è occupato da

.....
.....
.....
.....

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto all'esecutato se l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

[Handwritten signature]

.....
.....
.....

Ho ammonito l'esecutato del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare, che

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ho, altresì, informato l'esecutato che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Data 27.10.2023

Firme

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Allegato n. 2 - Atti di Proprietà



Repertorio n. 11274

Raccolta n. 4215

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno dodici maggio duemilaquattro

12 Maggio 2004

In In Paola (CS) presso i locali della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ubicati alla Via Sant'Agata, n.82/84. Innanzi a me dott. Antonio Montesano, Notaio in Paola, con Studio ivi al Rione Giacontesi, Terza Traversa, n. 1, iscritto presso il Ruolo del Collegio notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola; **senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti rinunciato, d'accordo tra loro e con il mio consenso;**

SONO PRESENTI

- I coniugi **RUGGIERO MARIANO** - pensionato - nato il giorno 28 luglio 1931 in Napoli (NA), C. F. dichiarato: RGGMRN31L28F839N, e **TARSIA Maria Rosa** - pensionata - nata il giorno 8 agosto 1931 in Vicenza (VI), C. F. dichiarato: TRSMRS31M48L840J, entrambi domiciliati in Paola (CS) in Via Latina n.12, regime patrimoniale dichiarato: comunione legale dei beni;

- **AMENDOLA Luigi** - impiegato - nato il giorno 14 febbraio 1957 in Paola (CS), ivi domiciliato alla Via Latina n. n.12, C.F:MND LGU 57B14 G317P, stato civile dichiarato: coniugato in regime di separazione dei beni;

I predetti - di cittadinanza italiana - della cui identità personale io Notaio sono certo, mi hanno chiesto di ricevere il presente atto, col quale

CONVENGONO E STIPULANO

=== I coniugi Ruggiero Mariano e Tarsia Maria Rosa, ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'intero, cedono e vendono al signor Amendola Luigi, che accetta ed acquista la piena proprietà di quanto di seguito descritto:

In Paola (CS) Via Fiume La Ponte, appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano distinto con l'int. 21, distribuito su due piani e composto da soggiorno, cucina, wc, camera da letto e relative ragioni condominiali;

Confina con interni 20 e 22, distacco dalla zona di parcheggio e corridoio condominiale.

In Catasto Fabbricati del predetto comune con i seguenti dati:

Foglio n. P/4, p.la 32, sub 7, Via Fiume la Ponte, piano 1, z.c.1, categ.A/3, cl.2, vani 3,5, rendita euro 207,87

=== Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 24.100,00 (ventiquattromilacento virgola zero zero), che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto, prima e fuori dalla presente stipula dalla parte acquirente, alla quale rilascia, pertanto, corrispondente quietanza di saldo. Precisamente, dichiarano le parti che euro 17.240,56 (diciassettemiladuecentoquaranta virgola cinquantasei) sono stati corrisposti con assegno bancario n. 204249469912 sul conto corrente n. 900 presso Banca Nazionale del Lavoro Spa - Filiale di Paola ed il resto in contanti.

=== Dichiara e garantisce la parte alienante che quanto dedotto in contratto le è pervenuto per i seguenti titoli: per atto di compravendita a rogito Notaio De Vincenti Maria di Acri del 27 luglio 1993, registrato in Acri il 3 agosto 1993 al n.380 e trascritto in Cosenza il 26 agosto 1993 ai nn. 19795 R.G. e 16939 R.P..

=== Nel trasferimento in contratto è anche compresa una quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni e condominiali come per legge. === Eventuali spese condominiali sino ad oggi dovute, anche se non ancora accertate, fanno carico alla parte cedente.=== Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, la parte alienante dichiara che **la costruzione** di quanto forma oggetto di quest'atto è avvenuta in virtù



ed in conformità della Licenza edilizia n. prot. 10301 rilasciata dal Comune di Paola in data 25 agosto 1973 e che successivamente non ha subito interventi o mutamenti di destinazione d'uso che richiedessero ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori né provvedimenti sanzionatori. === Le parti concordemente dichiarano di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico circa la sussistenza del Certificato di abitabilità o di agibilità in relazione a quanto forma oggetto di quest'atto, con conseguente suo esonero da ogni responsabilità al riguardo. === Le parti dichiarano concordemente di essere state edotte da parte del Notaio rogante - con conseguente suo esonero da ogni responsabilità al riguardo - circa l'obbligo di comunicare alla competente Autorità l'avvenuta cessione di fabbricato ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59. === Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 1, **Legge n. 353/2000**, le parti - previa ammonizione e richiamo da parte del Notaio rogante circa le sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 per chi rende dichiarazioni false o mendaci - dichiarano che gli immobili oggetto di quest'atto non sono ricompresi in zone boscate e pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e che, quindi, non sussiste il vincolo di destinazione previsto dal primo periodo dell'art. 10, comma 1, Legge n. 353/2000.

=== Quanto forma oggetto del contratto si intende trasferito - a corpo e non a misura - nello stato di fatto e di diritto - ben noto alla parte acquirente - in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, comunione, servitù attive e passive esistenti e con tutti i diritti a qualsiasi titolo così come pervenuto alla parte cedente ed ai suoi danti causa in virtù dei titoli di provenienza che si intendono in questa sede integralmente riportati. La parte alienante dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di quest'atto è di sua esclusiva proprietà, è nella sua libera disponibilità ed è libero da qualsiasi peso o diritti di terzi in genere e, specialmente, da ogni pregiudizievole formalità ipotecaria, da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. === Il possesso di quanto dedotto in contratto viene trasferito da oggi per ogni effetto utile ed oneroso. === La parte alienante rinuncia ad ogni iscrizione di ufficio che dovesse sorgere da quest'atto, compresa l'ipoteca legale. === Le parti esonerano espressamente e concordemente il Notaio rogante dalla effettuazione delle visure ipotecarie e catastali nonché da ogni e qualsiasi indagine di carattere urbanistico ed edilizio avendo urgenza di stipulare. === Ai fini fiscali, le parti dichiarano che fra loro non sussiste alcun rapporto di coniugio né di parentela in linea retta o considerati tali ai sensi dell'art. 26, D.P.R. n. 131/1986. === Imposte e spese di quest'atto e dipendenti come per legge

Io Notaio **ho letto** il presente atto ai costituiti che lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono. Consta di **pagine cinque** sin qui di **fogli due**, firme escluse, scritte a macchina da persona di mia fiducia e completate a mano da me Notaio.

Firmato: Mariano Ruggiero - Tarsia Maria Rosa - Amendola Luigi - Antonio Montesano, Notaio - Sigillo notarile

DATI RELATIVI AGLI ADEMPIMENTI

Registrato in Paola il 17 aprile 2004 al n.828 serie 1T

Trascritto in Cosenza il 18 maggio 2004 ai nn.13920 R.G. e 10384 R.P.



599

REPERTORIO N° 5453

RACCOLTA N° 1828



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il *Notario* marzo millenovecentonovantacinque, in Sa-
lerno al Corso Vittorio Emanuele nella sede del Credito Ita-
liano, ove richiesto.

Innanzi a me dottor MATTEO FASANO, Notaio in Salerno iscritto
nel Ruolo Notarile di Salerno, senza assistenza di testi per
avervi le parti, d'accordo tra loro, e col mio consenso e
spressamente rinunziato, si sono costituiti:

da una parte:

SANTORO CLAUDIO, *promotente* nato a Napoli (NA) il 19 agosto
1953 residente in Quarto (NA) alla Via S. Maria n.190/A
C.F.SNTCLD53M19F839W, dispone di bene personale.

SANTORO ROSANNA, *promotente* nata a Napoli il 12 agosto 1958
residente in Quarto (NA) alla Via Crocillo n.53,
C.F.SNTRNN58M52F839E, dispone di bene personale, entrambi

rappresentati dal Signor Santoro Luigi nato a Napoli il primo
gennaio 1923 giusta procura speciale autenticata nelle firme
dal Notaio Mario Ferrara di Pozzuoli in data 19.1.1995 che in
originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

dall'altra parte:

AMENDOLA LUIGI, *agente di commercio*, nato a Paola il 14 febbraio
1957 residente ivi alla Contrada Fosse n.275,
C.F.MNDL6U57B14G317P, divorziato.

TRASCRITTO a COSENZA
il 21 MARZO 1995
M. 894
N. 6894
Reg. d'ordine
Reg. Trascrizione

UFFICIO REGISTRO AA.CC. SALERNO

Esatte L. 9.000.000 di cui L. 500.000

per trascrizione. per INVIM e L.

Eseguita registrazione il 4 APR 1995 al Mod. 59 Serie IV

Il primo dirigente Titolare del R.A.C. (Agenti Nota)

Il direttore assistente

titolare

(dot. Antonio Biorbelli)

[Signature]



600

Dei componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono quanto segue:

Art. 1) Santoro Claudio e Santoro Rosanna, come rappresentati, ciascuno per i diritti pari ad un mezzo e solidalmente per l'intero vendono ad Amendola Luigi che accetta ed acquista l'appartamento in Paola (CS) alla frazione S. Giuliano Via Fiume La Ponte n.81, primo piano, composto da due vani ed accessori. Confinante con corridoio condominiale di accesso, proprietà Teresa, viale di accesso e zona comune verso Via Fiume La Ponte.

Nel N.C.E.U. di Paola riportato al foglio 4 part.lla n.32 sub.8, Via Fiume La Ponte n.81, p.1, Cat.A/3, Cl.2, vani 3,5.

Art. 2) Il prezzo è stato convenuto in complessive lire

Trentamiliioni (30.000.000)

che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.

Art. 3) La vendita è fatta a corpo, comprensiva di tutti i diritti vantati dalla parte venditrice su quanto venduto, ivi compresi: aderenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni e servitù e nello stato di fatto in cui quanto venduto attualmente si trova, così come ad essa pervenuto in virtù di atto a rogito Notaio Antonio Gambardella di Pomigliano D'Arco del 20 febbraio 1979 registrato a Napoli il dì 5 marzo detto al n. 2759/D.

Art.4) Viene da oggi trasferito il possesso legale e materiale di quanto oggetto di quest'atto, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

601

Art.5) La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e presta la più ampia garanzia per tutti i casi di evizione.

Art.6) La parte venditrice, previa mia ammonizione, fatta ex art.26 L.15/1968, circa le responsabilità, anche penali, per dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della detta legge, sotto piena e consapevole responsabilità,

dichiara ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47:

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è avvenuta in virtù di licenza edilizia n.10784/10301 rilasciata dal Comune di Paola il 17 marzo 1971 e successiva variante del 25 agosto 1973 e che successivamente quanto venduto non ha subito alcuna modifica.

- ai sensi della legge 26 giugno 1990 n.165:- che il reddito fondiario dell'immobile oggetto di questo atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Art.7) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente che chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, a tal fine dichiara di essere residente nel Comune di Paola.

602

dove si trova l'immobile acquistato, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione, che quanto qui acquistato, che sarà destinato a propria abitazione principale, non ha le caratteristiche di lusso di cui all'art. 1.408/49. La parte venditrice mi consegna la dichiarazione IN-VIM. Le parti mi dichiarano che tra esse non vi sono rapporti di parentela.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

SPECIFICA

Nota ex art. 77 L.N.

Bolle L. 15000

Scritturaz. » 4000

Oncorario » 20000

C.N.N. » /

Progressa. » /

Tassa Arch. » 20000

lll

Io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai componenti.

Consta di *un* foglio scritto da me notaio su quattro pagine fin qui.

Prof. Ferraro

Giuseppe Ferraro

Giuseppe Ferraro



Allegato n. 3 - Nota Registro Imprese



[Chiudi sessione](#)

CA

FO
24FO
R2

6

(HTTPS://PORTALEBANCHEDATIJ.VISURA.IT:443/GROUP/DISTRIBUTORI/IL-MIO-CONTO)

(HTTPS://PORTALEBANCHEDATIJ.VISURA.IT:443



(HTTPS://PORTALEBANCHEDATIJ.VISURA.IT:443/GROUP/DISTRIBUTORI)

/I-MIEI-

AVVISI)

ACCESSO AL SISTEMA INFORMATICO
NAZIONALE DELLE CAMERE DI COMMERCIOFI
2R

Nessun risultato trovato

RICERCA TRA LE PERSONE: SCEGLI I CRITERI

DATI PERSONA

Nominativo o Codice Fiscale

LUOGO NASCITA

Seleziona una o più regioni, province

Tipo Persona

 Fisica Giuridica

Nominativo

Nominativo

oppure

Codice Fiscale

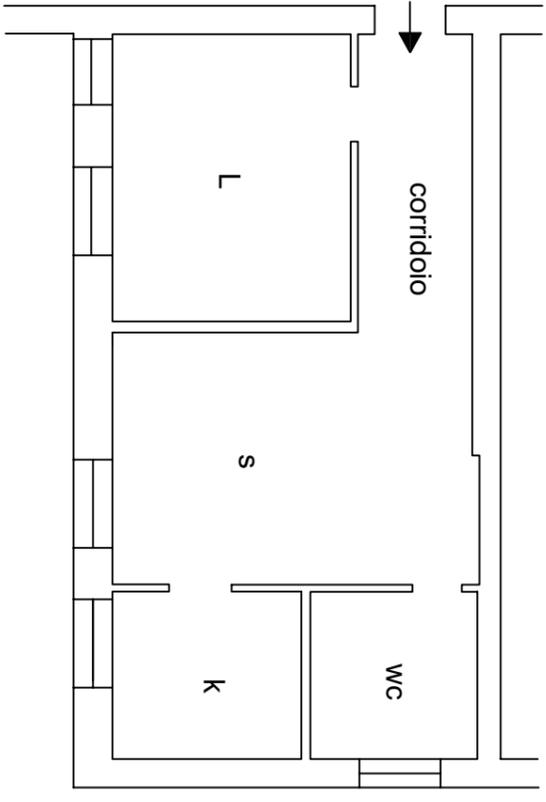
MNDLGU57B14G317P

 Cariche cessate *(Estendi la ricerca alle persone con carica cessata)***AGGIUNGI AI CRITERI DI RICERCA****HAI SCELTO**

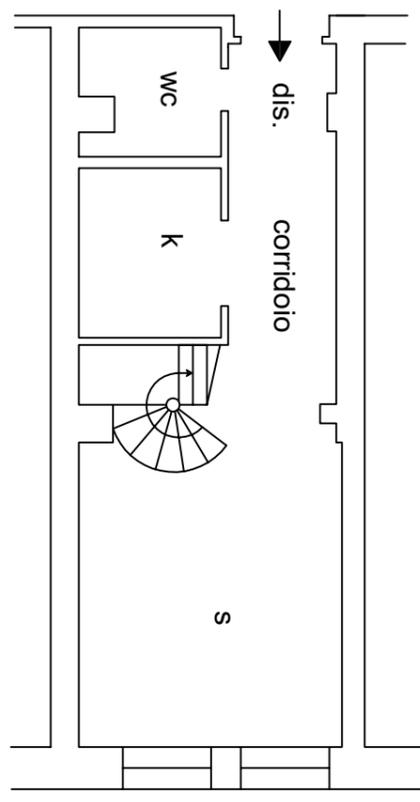
Allegato n. 4 - Rilievi



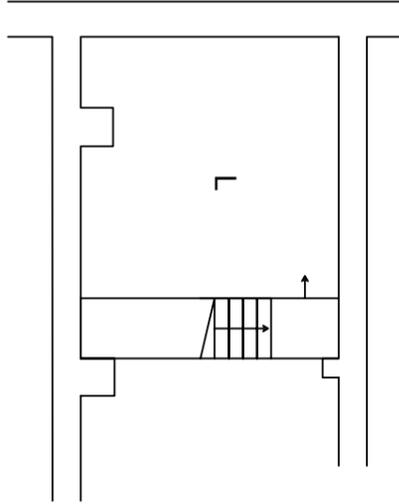
Sub 101 Piano Primo Stato di fatto Scala 1:100



Sub 100 Piano Primo Stato di fatto Scala 1:100



Sub 100 Piano Primo ammezzato Stato di fatto Scala 1:100



Allegato n. 5 - Documentazione Fotografica



Documentazione Fotografica



Vista della zona dall'Alto



Foto n. 1 – Ingresso Sub 101





Foto n. 2 – corridoio Sub 101



Foto n. 3 – Servizio Sub 101





Foto n. 4 – Soggiorno Sub 101



Foto n. 5 – cucina Sub 101



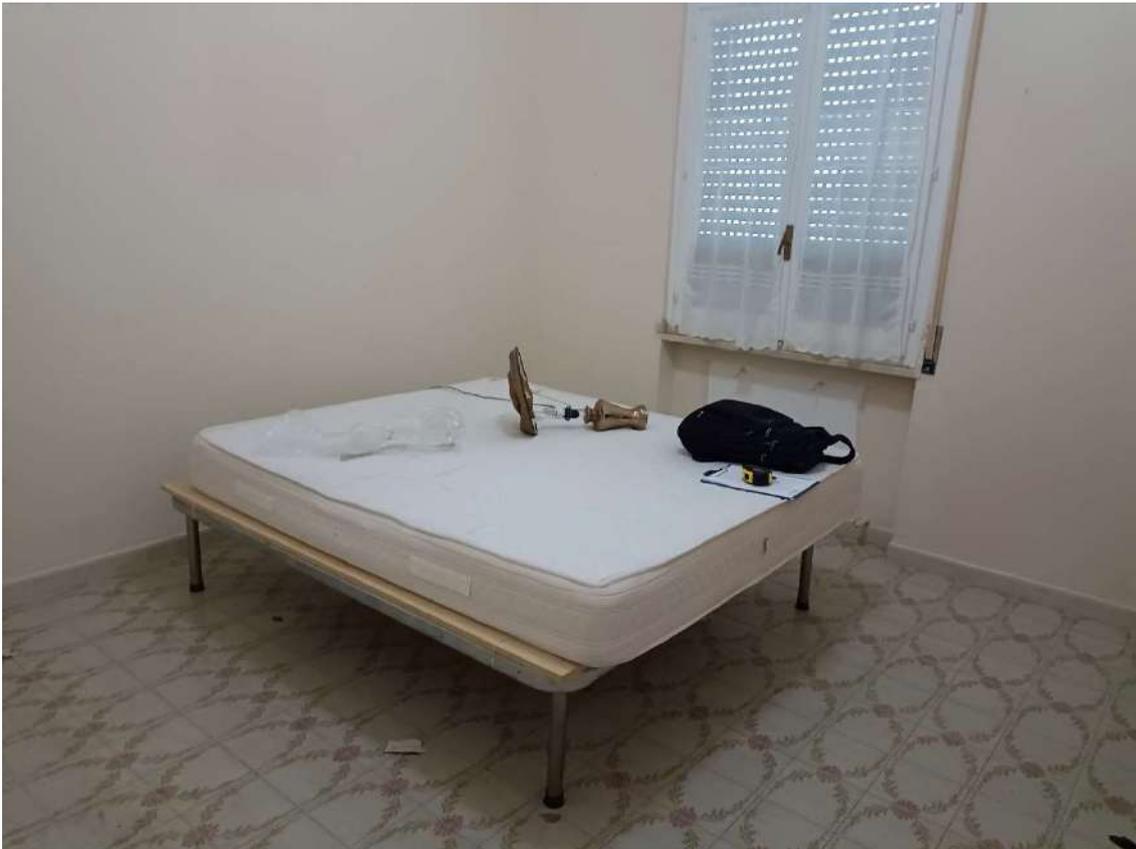


Foto n. 6 – camera Sub 101



Foto n. 7 – corridoio Sub 100





Foto n. 8 – servizio Sub 100



Foto n. 9 – soggiorno Sub 100





Foto n. 10 – cucina Sub 100

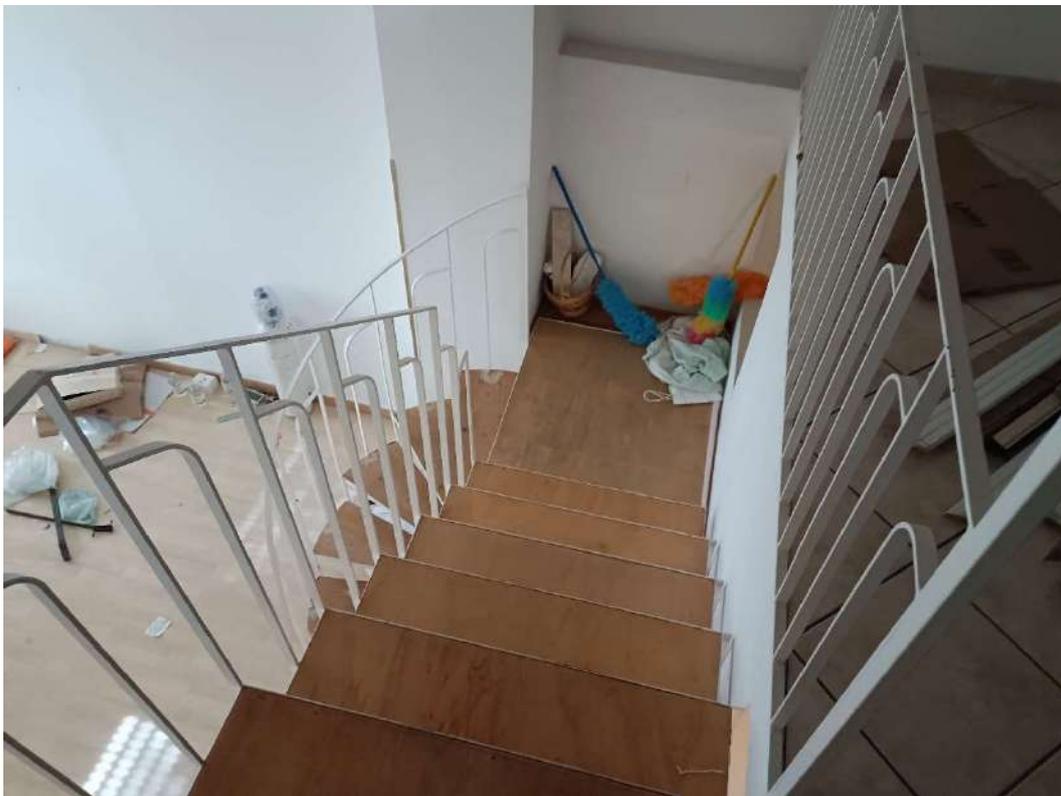


Foto n. 11 – scala di accesso al piano ammezzato Sub 100





Foto n. 12 –piano ammezzato Sub 100



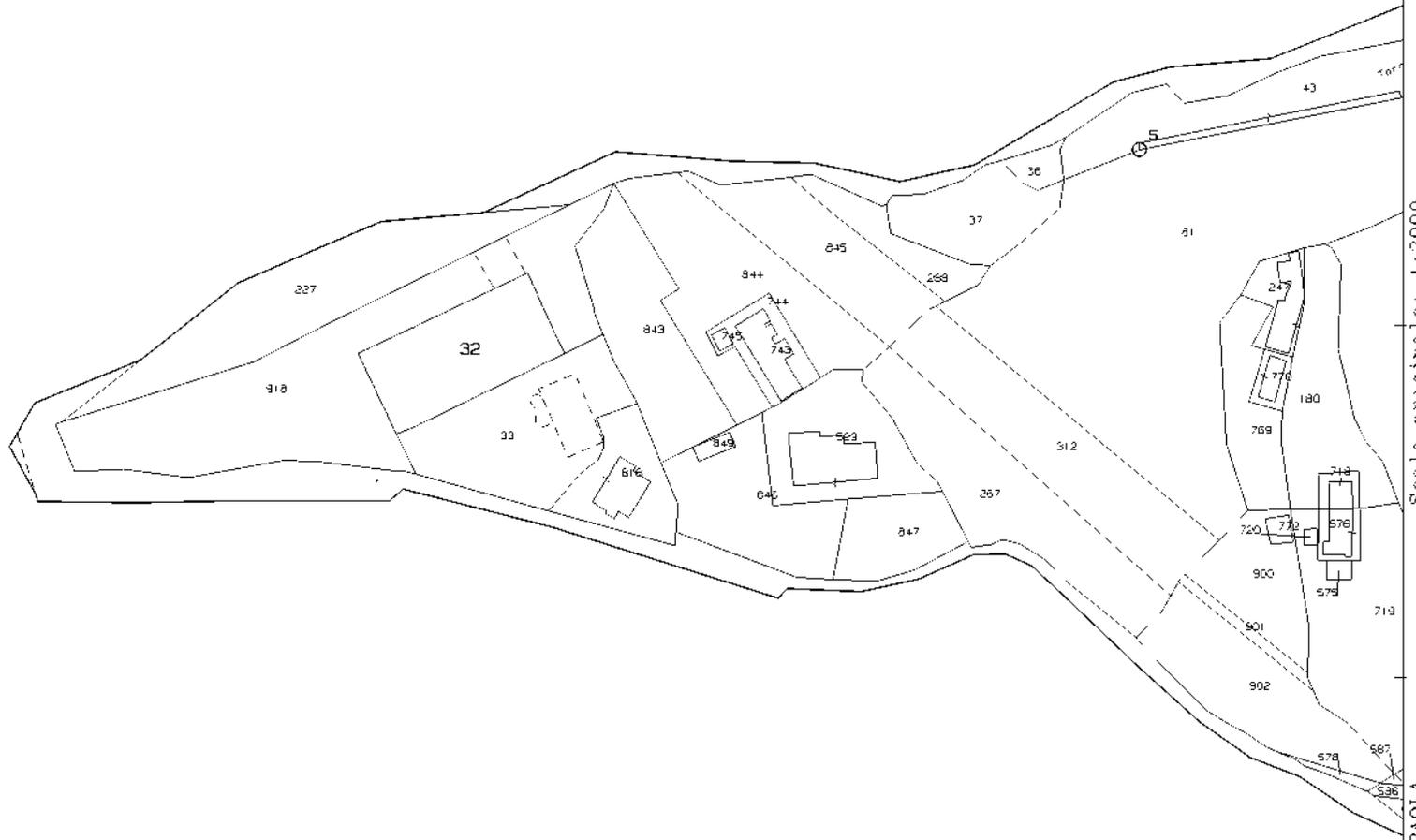
Foto n. 13 –piano ammezzato Sub 100



Allegato n. 6 - Catasto



N=27100



E=-34600

I Particella 32

28-Nov-2023 22:9:32
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T478159/2023
 Comune: (CS) PAOLA
 Foglio: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Dati della richiesta	Comune di PAOLA (Codice:G317)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 4 Particella: 32 Sub.: 100

INTESTATO

1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	32	100	1		A/3	2	3,5 vani	Totale: 68 m² Totale: escluse aree scoperte**: 68 m²	Euro 207,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G317 - Foglio 4 - Particella 32

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	32	100	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2007 Pratica n. CS0225430 in atti dal 16/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14170.1/2007)
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G317 - Foglio 4 - Particella 32

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	32	100	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188798 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18398.1/2006)
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1										
Notifica		Partita		Mod.58								
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 28/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188798 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18398.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	32	7	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/07/2004 Pratica n. CS0202951 in atti dal 19/07/2004 (n. 21250.1/2004)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Indirizzo	FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: proviene da fg.p/4 p.lla 32 sub.7 partita 3543				

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/09/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/07/2004 Pratica n. CS0202951 in atti dal 19/07/2004 (n. 21250.1/2004)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	4	32	7	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87 L. 402.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1993 Pratica n. 7463 in atti dal 09/01/2001 COMPRAVENDITA (n. 9387.1/1993)
Indirizzo		FIUME LA PONTE Piano 1										
Notifica		Partita		Mod.58								
Riserve	1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	4	32	7	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87 L. 402.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		FIUME LA PONTE Piano 1										
Notifica		Partita	3543	Mod.58								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	4	32	7	1		A/3	2	3,5 vani			COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992
Indirizzo		FIUME LA PONTE Piano 1										
Notifica						Partita		3543		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 12/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/05/2004 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 11274 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10384.1/2004 Reparto PI di COSENZA in atti dal 19/05/2004	

Situazione degli intestati dal 27/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUGGIERO Mariano nato a NAPOLI (NA) il 28/07/1931	RGGMNR31L28F839N*	(1) Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni fino al 12/05/2004
2	TARSIA Maria Rosa nata a VICENZA (VI) il 08/08/1931	TRSMRS31M48L840J*	(1) Proprieta' 50/100 in regime di comunione dei beni fino al 12/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/07/1993 Pubblico ufficiale DE VINCENTI Sede ACRI (CS) Repertorio n. 7833 - UR Sede ACRI (CS) Registrazione n. 380 registrato in data 03/08/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9387.1/1993 - Pratica n. 7463 in atti dal 09/01/2001	

Situazione degli intestati dal 27/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENEVENTO Franceschina nata a CIRO' MARINA (KR) il 16/03/1927	BNVFNC27C56C726T*	fino al 27/07/1993
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Dati della richiesta	Comune di PAOLA (Codice:G317)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 4 Particella: 32 Sub.: 101

INTESTATO

1 AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1000/1000
--	-------------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	32	101	1		A/3	2	3,5 vani	Totale: 69 m² Totale: escluse aree scoperte**: 69 m²	Euro 207,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G317 - Foglio 4 - Particella 32

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	32	101	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2007 Pratica n. CS0225431 in atti dal 16/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14171.1/2007)	
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Annotazioni	-classamento e rendita validati
--------------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G317 - Foglio 4 - Particella 32

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	32	101	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188809 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18403.1/2006)	
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 28/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/09/2006 Pratica n. CS0188809 in atti dal 28/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18403.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	32	8	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/07/2004 Pratica n. CS0202955 in atti dal 19/07/2004 (n. 21254.1/2004)	
Indirizzo		FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Annotazioni	di immobile: proviene da fg.p/4 p.lla 32 sub.8 partita 3543
--------------------	---

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/09/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/07/2004 Pratica n. CS0202955 in atti dal 19/07/2004 (n. 21254.1/2004)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	4	32	8	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 207,87 L. 402.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		FIUME LA PONTE Piano 1										
Notifica							Partita	3543			Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	4	32	8	1		A/3	2	3,5 vani			COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992
Indirizzo		FIUME LA PONTE Piano 1										
Notifica							Partita	3543			Mod.58	-

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Situazione degli intestati dal 16/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957	MNDLGU57B14G317P*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/03/1995 Pubblico ufficiale FASANO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 5753 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 999 registrato in data 20/03/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 112989.1/2000 - Pratica n. 113019 in atti dal 12/07/2000			

Situazione degli intestati dal 28/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPOGRECO Carmela nata a CROTONE (KR) il 10/09/1947	CPGCML47P50D122X*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/03/1995
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale NOT.SCORNAIENGGHI Sede ACQUAFORMOSA (CS) Repertorio n. 11087 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 941 registrato in data 17/01/1992 - DONAZIONI Voltura n. 1174.4/1992 - Pratica n. 115426 in atti dal 14/07/2000			

Situazione degli intestati dal 27/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENEVENTO Franceschina nata a CIRO' MARINA (KR) il 16/03/1927	BNVFNC27C56C726T*	fino al 28/12/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

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

Dichiarazione protocollo n. CS0188809 del 28/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Paola

Fiume La Ponte

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 32

Subalterno: 101

Compilata da:

Gentile Lucio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

N. 2361

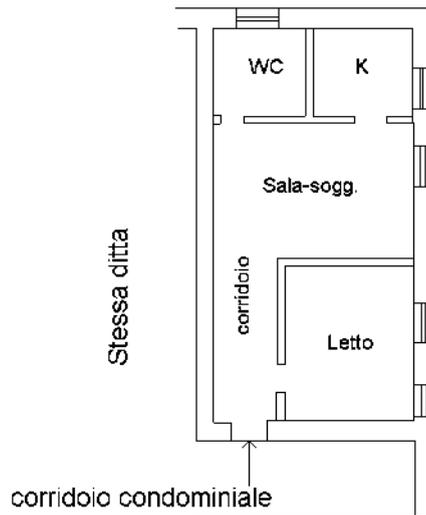
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.70

Area condominiale



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Soria Giacomo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2291

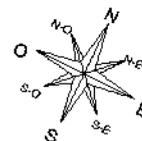
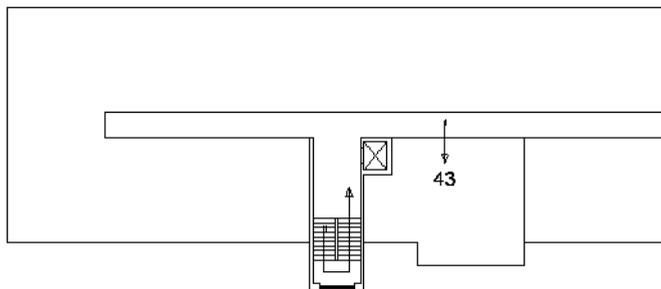
Comune di Paola		Protocollo n. CS0092173 del 13/04/2012	
Sezione:	Foglio: 4	Particella: 32	Tipo Mappale n. 107 del 30/01/1976
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO PRIMO

area di corte P.lla 32



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti



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

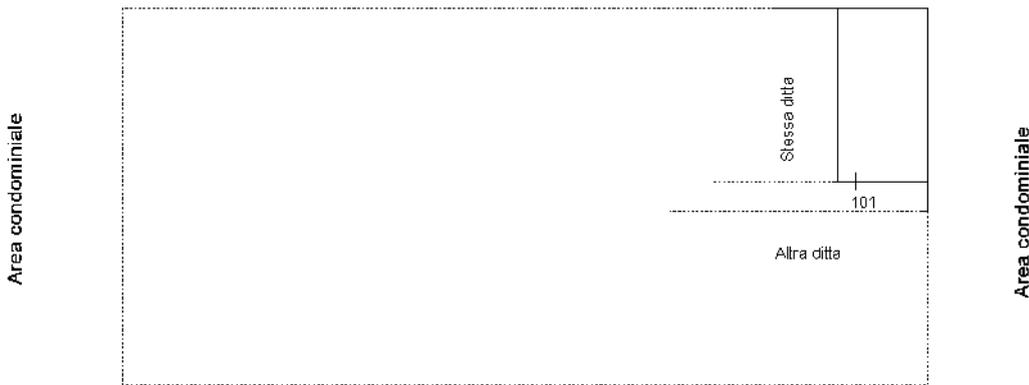
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gentile Lucio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2361

Comune di Paola	Protocollo n. CS0188809 del 28/09/2006
Sezione: Foglio: 4 Particella: 32	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANTA PIANO PRIMO

Area condominiale



Area condominiale



Planimetria non attuale

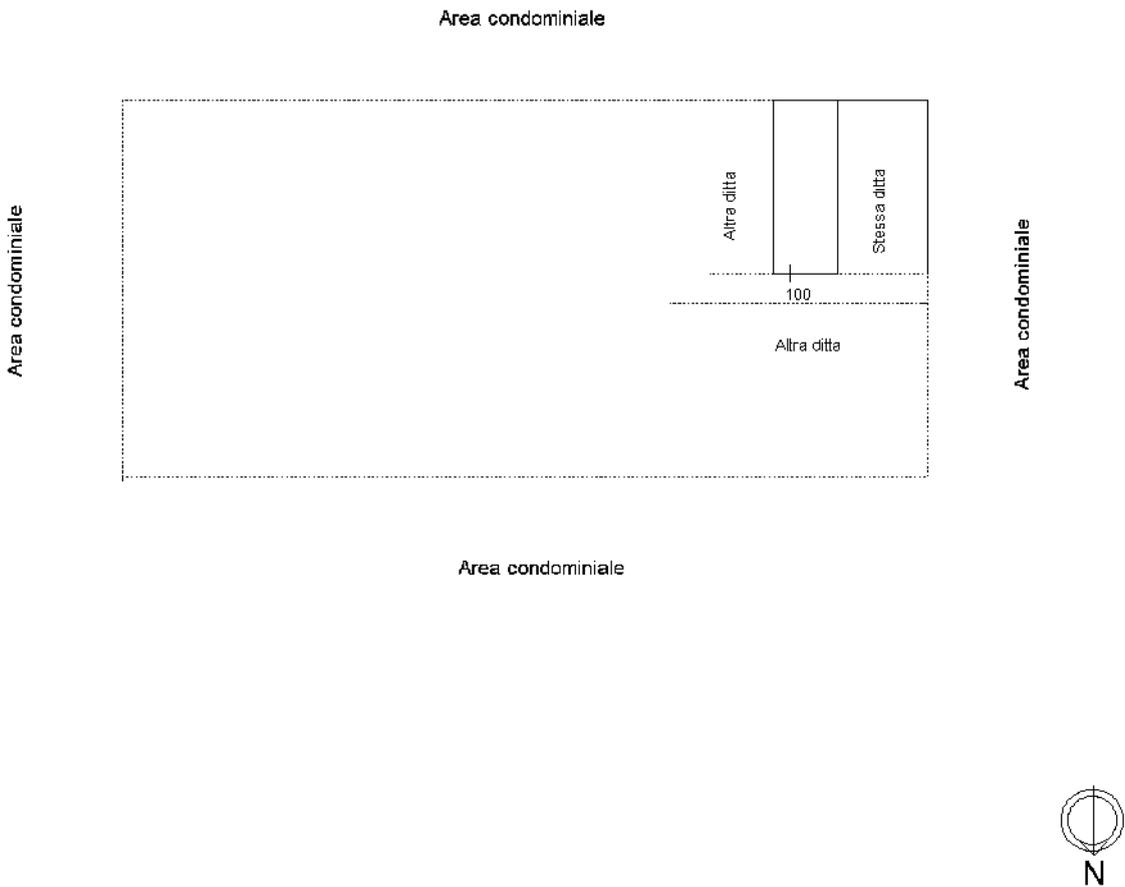


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gentile Lucio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 2361

Comune di Paola	Protocollo n. CS0188798 del 28/09/2006
Sezione: Foglio: 4 Particella: 32	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO PRIMO



Planimetria non attuale



Allegato n. 7 - Documentazione Urbanistica



Oggetto: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 15/11/2023 19:37:36

A: protocollo.comunepaola@pec.it;

Allegati: Rlchiesta_accesso_documentazione_urbanistica.pdf; giuramento.pdf; nomina_CTU.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buonasera,

in allegato la richiesta di copia di documentazione urbanistica afferente all'oggetto.

cordiali saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.



Oggetto: CONSEGNA: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: 15/11/2023 19:37:42
A: longovinicio@pec.it;
Allegati: daticert.xml; postacert.eml
Firmato da: Posta Certificata ARUBA PEC

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/11/2023 alle ore 19:37:42 (+0100) il messaggio "Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola" proveniente da "longovinicio@pec.it" ed indirizzato a "protocollo.comunepaola@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec10889.20231115193740.15136.58.1.1@pec.aruba.it



Recapito: Studio tecnico Ing. Vinicio LONGO
Via San Giacomo Strc 87022 Cetraro (CS)
mail: longovincio@tin.it
tel: 098426190
Cell. 3293842690

All' Ufficio Tecnico del
Comune di Paola (CS)

Oggetto: CTU n° 22 /2023 - Richiesta copia documentazione urbanistica e attestati

Il Sottoscritto Ing. Vinicio Longo iscritto all' ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4231 nominato CTU dall' ILL.mo Giudice Federica LAINO per l'Esecuzione Immobiliare RG 22/2023, ai fini della redazione della relazione della consulenza tecnica ed in base alle linee guida disposte dall' ILL.mo Giudice, ad integrazione delle richieste inviate precedentemente,

CHIEDE

Per l'immobile suddetto, di proprietà di AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957, sito in FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1

- copie dei relativi titoli urbanistici che hanno legittimato il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di Esec. Imm., con relativi elaborati grafici (relazione tecnica, piante, prospetto, sezione) corredati da eventuali pareri nella fattispecie: Licenza edilizia n. prot. 10301 rilasciata dal Comune di Paola in data 25 agosto 1973

- Eventuali pratiche di condono a posteriori i titoli urbanistici;
- Eventuali successivi titoli urbanistici;
- Eventuale Certificato di Agibilità/abitabilità;

ED ALTRESI' CHIEDE

- L'attestazione dei vincoli a cui è soggetto l'immobile oggetto di perizia;
- la destinazione urbanistica della zona afferente all'immobile oggetto di perizia;

Si Allega:

- Nomina dell'ILL.mo Giudice;
- Giuramento CTU;
- Documento d'identità del sottoscritto CTU;

Cetraro Li 15.11.2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo

CITA' DI PAOLA	
Prot. N.	48291
16 NOV 2023	
Categ.	Classe



Oggetto: CONSEGNA: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: 15/11/2023 19:37:42
A: longovinicio@pec.it;
Allegati: daticert.xml; postacert.eml
Firmato da: Posta Certificata ARUBA PEC

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/11/2023 alle ore 19:37:42 (+0100) il messaggio "Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola" proveniente da "longovinicio@pec.it" ed indirizzato a "protocollo.comunepaola@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec10889.20231115193740.15136.58.1.1@pec.aruba.it



Oggetto: Richiesta Documentazione Urbanistica CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 15/11/2023 19:37:36

A: protocollo.comunepaola@pec.it;

Allegati: Rlchiesta_accesso_documentazione_urbanistica.pdf; giuramento.pdf; nomina_CTU.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buonasera,

in allegato la richiesta di copia di documentazione urbanistica afferente all'oggetto.

cordiali saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.



Recapito: Studio tecnico Ing. Vinicio LONGO
Via San Giacomo Strc 87022 Cetraro (CS)
mail: longovincio@tin.it
tel: 098426190
Cell. 3293842690

All' Ufficio Tecnico del
Comune di Paola (CS)

Oggetto: CTU n° 22 /2023 - Richiesta copia documentazione urbanistica e attestati

Il Sottoscritto Ing. Vinicio Longo iscritto all' ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4231 nominato CTU dall' ILL.mo Giudice Federica LAINO per l'Esecuzione Immobiliare RG 22/2023, ai fini della redazione della relazione della consulenza tecnica ed in base alle linee guida disposte dall' ILL.mo Giudice, ad integrazione delle richieste inviate precedentemente,

CHIEDE

Per l'immobile suddetto, di proprietà di AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957, sito in FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1

- copie dei relativi titoli urbanistici che hanno legittimato il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di Esec. Imm., con relativi elaborati grafici (relazione tecnica, piante, prospetto, sezione) corredati da eventuali pareri nella fattispecie: Licenza edilizia n. prot. 10301 rilasciata dal Comune di Paola in data 25 agosto 1973

- Eventuali pratiche di condono a posteriori i titoli urbanistici;
- Eventuali successivi titoli urbanistici;
- Eventuale Certificato di Agibilità/abitabilità;

ED ALTRESI' CHIEDE

- L'attestazione dei vincoli a cui è soggetto l'immobile oggetto di perizia;
- la destinazione urbanistica della zona afferente all'immobile oggetto di perizia;

Si Allega:

- Nomina dell'ILL.mo Giudice;
- Giuramento CTU;
- Documento d'identità del sottoscritto CTU;

Cetraro Li 15.11.2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo

CITA' DI PAOLA	
Prot. N.	48291
16 NOV 2023	
Categ.	Classe





COMUNE DI PAOLA

(PROVINCIA DI COSENZA)

10704
n° 85/albo
del 14/3-#1
al 1-4-#1

Prot. N°10784

Paola, li 17/3/1971

Alla Ditta TORINO Giovanni
Via S. Agata

P A O L A

OGGETTO: Autorizzazione per esecuzione lavori edili -
Licenza di Costruzione.-

I L S I N D A C O

VISTO la domanda presentata dal Sig. Torino Giovanni da Paola con la quale chiede il rilascio della licenza di costruzione di un fabbricato di utenza alberghiera, a quattro piani fuori terra, oltre il cantinato, da realizzarsi nella località S. Agata presso il Torrente Laponte (zona ricadente fuori la perimetrazione del centro abitato) di questo Comune;

VISTO i disegni alligati alla domanda stessa;

VISTO l'art. 220 del T.U. della Legge Sanitaria D.D. 27/7/1924 n. 1265;

VISTO la vigente legge urbanistica;

SENTITO il parere della Commissione Edilizia Comunale comprensivo di quello dell'Ufficiale Sanitario;

VISTO i regolamenti comunali di edilizia, igiene e Polizia locale a tutela delle strade comunali;

VISTO il parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie della Calabria, espresso con nota N° 483 dell'1/2/1971;

VISTO la legge Comunale e Provinciale;

VISTO la Circolare N° 1501 - Div. 23^a - del 14/4/1969 del Ministero dei LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica;

A U T O R I Z Z A E D A L I C E N Z A

al Signor TORINO Giovanni da Paola per i lavori di costruzione di un fabbricato per utenza alberghiera a 4 Piani oltre il cantinato, da erigersi nella località S. Agata presso il Torrente Laponte (zona ricadente fuori la perimetrazione del centro abitato) di questo Comune, come indicato nella copia di disegni che si restituisce debitamente munita del visto di approvazione nonché della presente autorizzazione-licenza, alle seguenti condizioni:

- 1) che i lavori siano eseguiti a norma delle vigenti leggi in materia di edilizia, igiene e polizia locale ed in conformità del progetto approvato;
- 2) che prima di dare inizio ai lavori venga data comunicazione scritta a questo Comune;
- 3) che nessuna modifica può essere apportata al progetto senza la preventiva autorizzazione da parte degli Uffici competenti;
- 4) che siano salvi, rispettati e riservati i diritti dei terzi;
- 5) che la fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione e deve osservare inoltre, tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose e assicurando per quanto possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tale opera;
- 6) che il luogo destinato all'esecuzione dell'opera venga chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- 7) che, per eventuali occupazioni di aree stradali e spazi comunali, si munisca di speciale autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Com.le.

./.

- Le aree occupate devono essere restituite al pristino stato, a lavori ultimati, e anche prima, a semplice richiesta dell'Ufficio Com.le qualora i lavori venissero abbandonati o sospesi per un certo limite di tempo;
- 8) che, ~~per~~ se nel manomettere il suolo pubblico, il costruttore incontri manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediato avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso, ritenendosi questa Amministrazione sollevata ed indenne da ogni e qualsiasi responsabilità;
 - 9) che gli assiti di cui al paragrafo 7) o altri ripari, devono essere imbiancati agli spigoli salienti, a tutta altezza e muniti pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto a levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna devessere collocata in modo adatto ed avere le dimensioni sufficienti per rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;
 - 10) che sul cantiere, in modo ben visibile, venga posta una tabella a colori dalle dimensioni di m.0,70x1,60 sulla quale devono essere segnate, con scrittura leggibile, il nominativo del proprietario, la natura dei lavori, il nominativo del progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolista delle eventuali strutture in cemento armato e quello dell'Impresa assuntrice dei lavori;
 - 11) che la presente autorizzazione-licenza è sempre revocabile qualora dovesse risultare che i lavori non vengono eseguiti a norma di legge ed in conformità del progetto approvato;
 - 12) che, giusta la nota N°483 del I.2.I97I della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Cosenza, sia osservato quanto predisposto dalla stessa Soprintendenza con la precedente nota n.6720 del 2I.5.I969;
 - 13) che, prima dell'inizio dei lavori, si munisca del nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza ai sensi della legge 25.II.I962, n.I684;
 - 14) che si munisca altresì del nulla-osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza.-
- Questo Comune non garantisce l'allaccio alla rete idrica e fognante poiché la zona, provvisoriamente è sprovvista di detti servizi.-
 Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e di regolamenti comunali come dalle modalità fissate nella presente licenza.-



IL SINDACO

[Handwritten signature]

dott. in



COMUNE DI PAOLA

87027 (PROVINCIA DI COSENZA)

PROT. N. 10301
da citare nella risposta

ALLEG.
N.

Il 25 Agosto 1973

RISPOSTA A NOTA
N.

DEL 25-8-1973
al 9-9-1973

Alla Ditta BENEVENTO FRANCESCHI
NA - Piazza Zumbini, n. 47 -

CATEG. CLASSE

PASC.

- COSENZA -

OGGETTO:

**Autorizzazione in variante
per esecuzione lavori edili.-**

- IL SINDACO -

VISTA la richiesta della ditta BENEVENTO FRANCESCHINA, residente a Cosenza - Piazza Zumbini, n. 47 - afferente l'approvazione - a suo nome - del progetto in variante a quello di cui alla licenza edilizia rilasciata col n. 10784 in data 17.3.1971 alla ditta Terine Giovanni da Paola;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 30.6.1973;

RITENUTO che la variante di che trattasi si limita a mutare la destinazione dell'immobile - già realizzate - da albergo a civili abitazioni, lasciando inalterata la volumetria nonché le aree ad essa asservite e destinate a parcheggi;

CONSIDERATO che la nuova destinazione è più confacente alle esigenze della Città, notoriamente carente di civili abitazioni;

SENTITA - nelle vie brevi - anche la Sezione Urbanistica Regionale che si è espressa favorevolmente in merito;

CONSIDERATO che nell'adottate Piane Regolatore Generale del territorio Comunale il sito di ubicazione dell'immobile non ricade in zona destinata ne ad attrezzature alberghiere ne ad altre attrezzature di carattere pubbliche;

VISTE le sentenze del Consiglio di Stato, Sez. V, 4.3.1961, n. 79 e Sez. V, 28.7.1961, n. 470, riformate a tutto il 1972 per come a "Rassegna di Giurisprudenza Urbanistica" - Edizione Giuffrè, Presidente Poggi;

CONSIDERATO che l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, interessato con nota n. 5979 del 3.7.1973 ha verbalmente confermato agli Amministratori il proprio parere favorevole anche se, a tutteggi, non è ancora pervenuta la relativa nota di trasmissione del parere anticipato;

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765;

- AUTORIZZA -

la ditta BENEVENTO FRANCESCHINA da Cosenza, ad ultimare, secondo la variante come sopra preposta ed approvata, i lavori di costruzione del fabbricato sito in Paola, alla località Torrente La Ponte, già autorizzati con licenza n. 10784 del 17.3.1971, rilasciata alla

./.

ditta Terine Giovanni da Paola, la quale licenza viene sostituita e rinnovata con la presente autorizzazione.-

- IL SINDACO -

(Antonio Ebeli)

Antonio Ebeli

Publicato all'Albo Pretorio

dal

25-8-973

al

9-9-973

senza reclami od opposizioni.

Paola, il 10 SET. 1973

IL SEGRETARIO CAPO



20

PROGETTO DI VARIANTE

CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN PAOLA

ditta: **BENEVENTO FRANCESCHINA**

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - COSENZA

VISTO: *NILLA OSIA* alla esecuzione dei lavori avvisati dalla legge 25-11-62 n. 1694 e/o le autorizzazioni di cui all'autorizzazione di pari numero e data.

N. *1350/72* Cosenza, li *20 SET. 1972*

VISTO, P. L'INGEGNERE DIRIGENTE
(Pietro Tambic)



STUDIO DI INGEGNERIA INDUSTRIALE

ING. PASQUALE PERRI

COSENZA - Via Arabia, 14
telefono 25850

PIANTE *Èto Ing. G. VITALE*
PROSPETTI
SEZIONE

Scat. N.°
325

Scat. da N.°

Visto

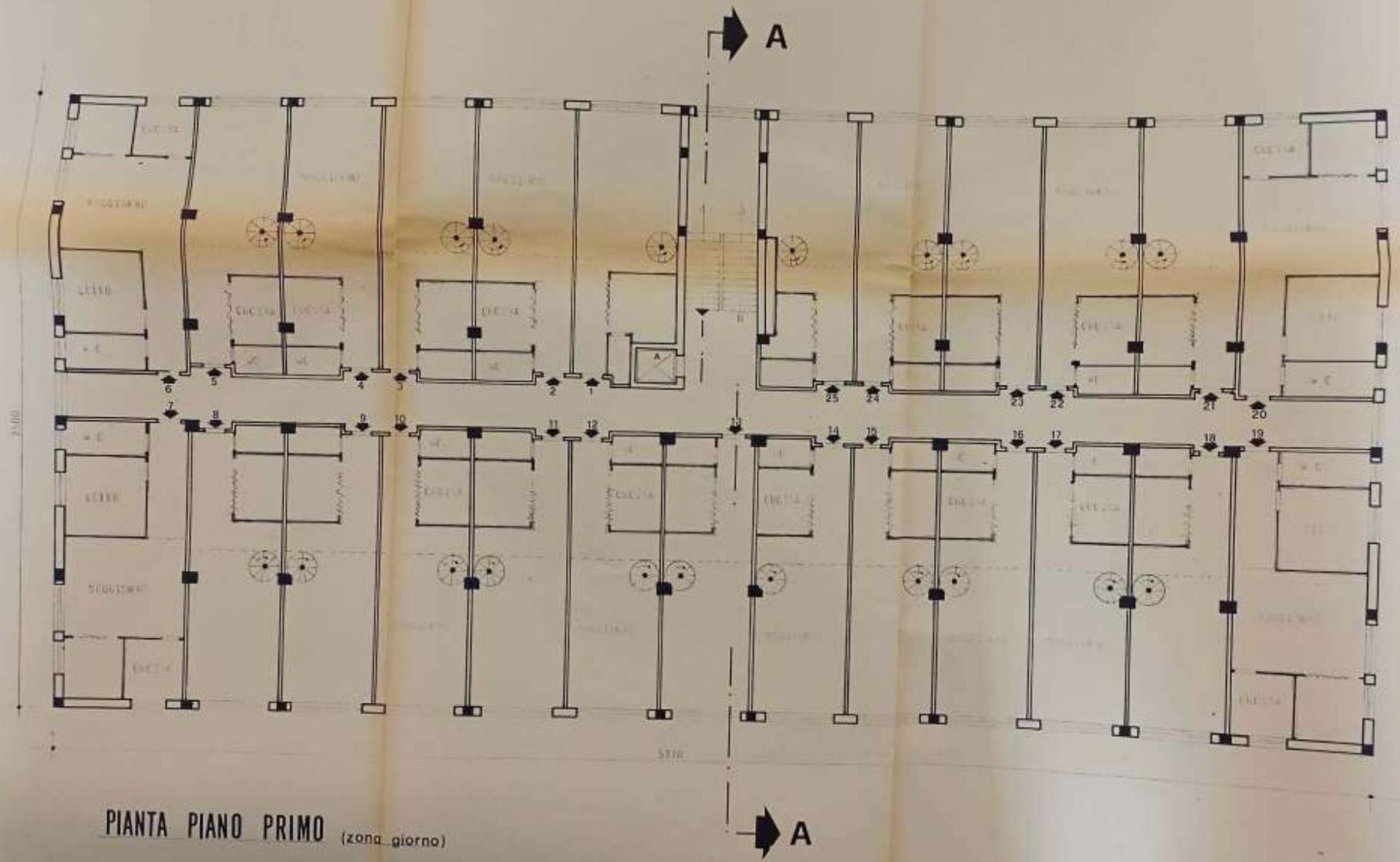
Firma

Progetto N.° **853/A**

Disegno N.°

Data **31-10-72**

Scala **1:100**



PIANTA PIANO PRIMO (zona giorno)



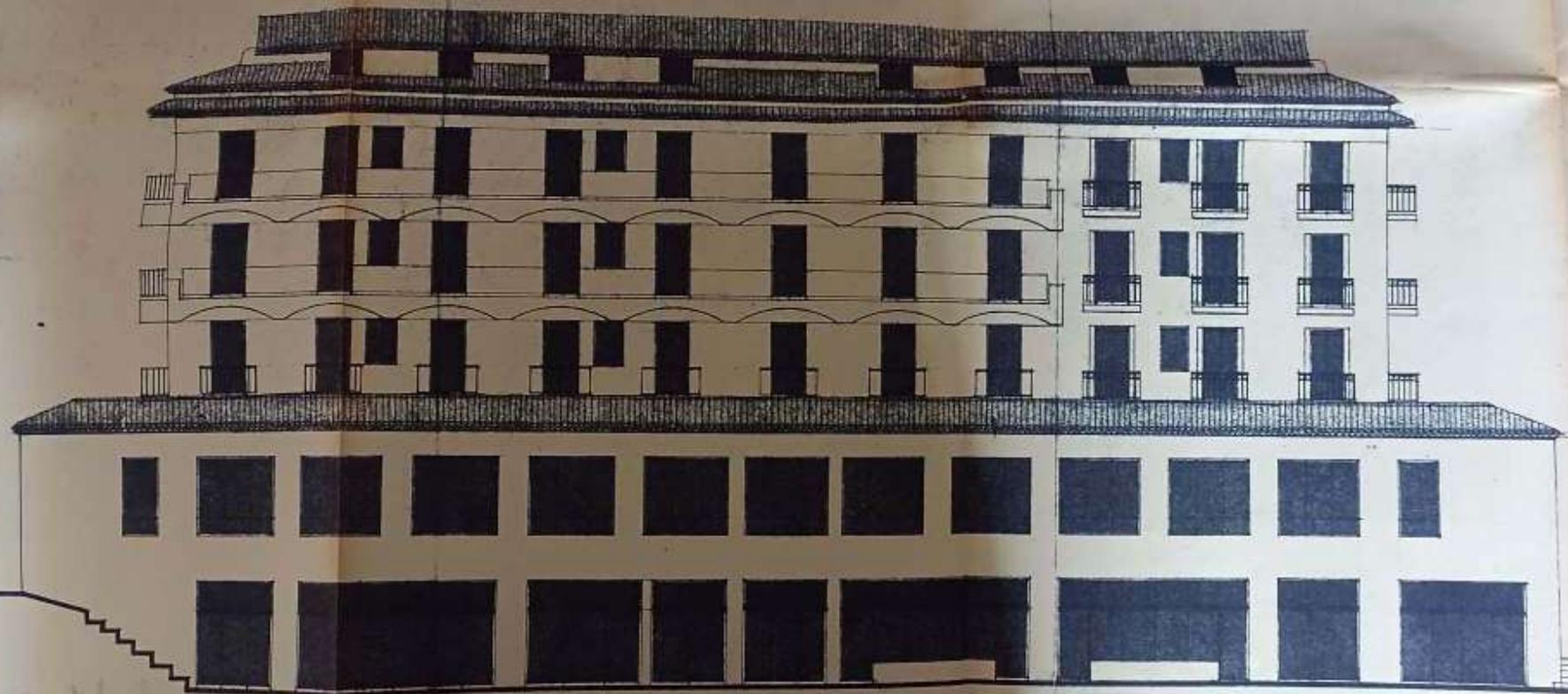
PROSPETTO EST

dott. ing.
PASQUALE

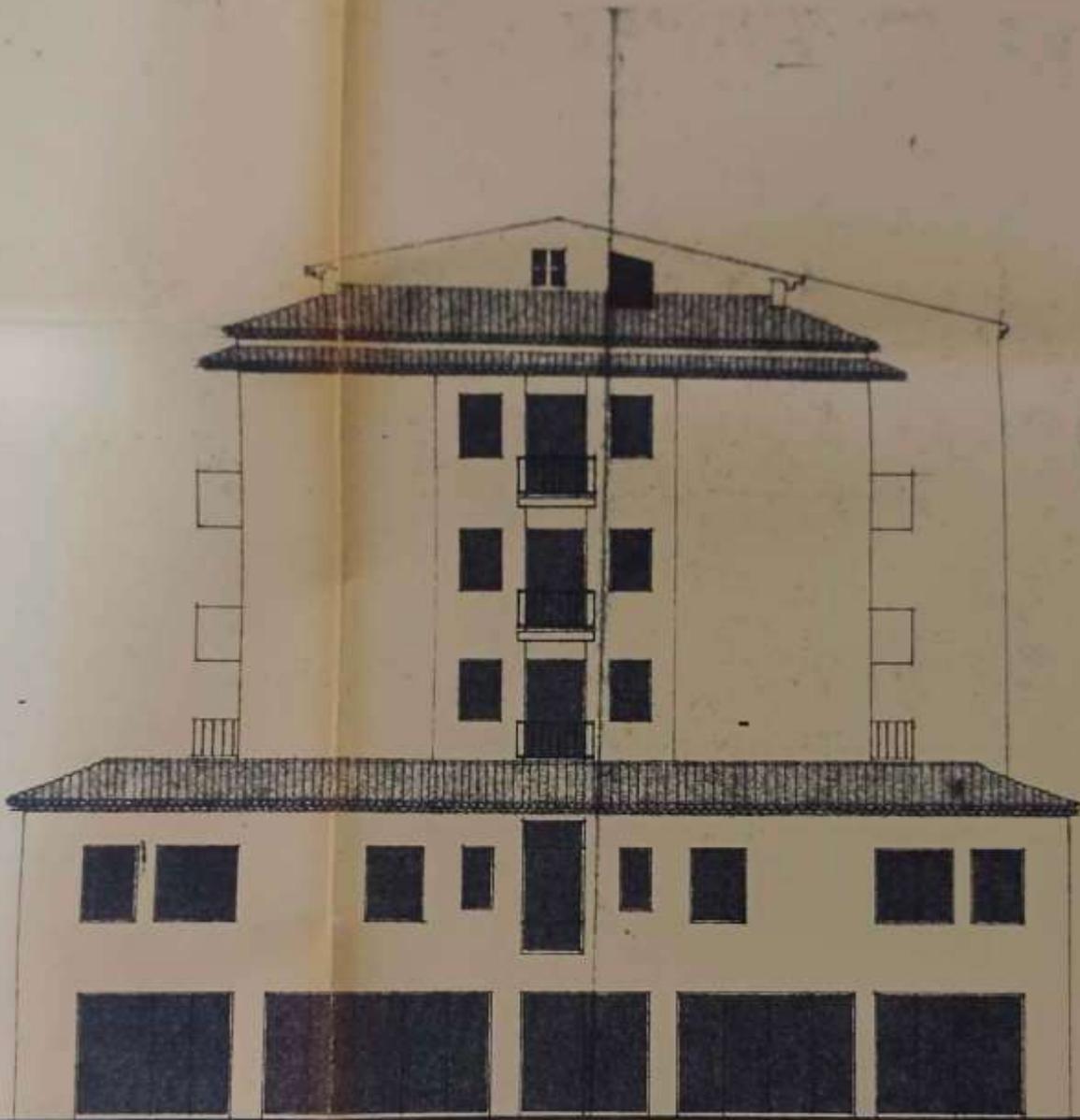
PROSPETTO

16.00

10.10



PROSPETTO NORD



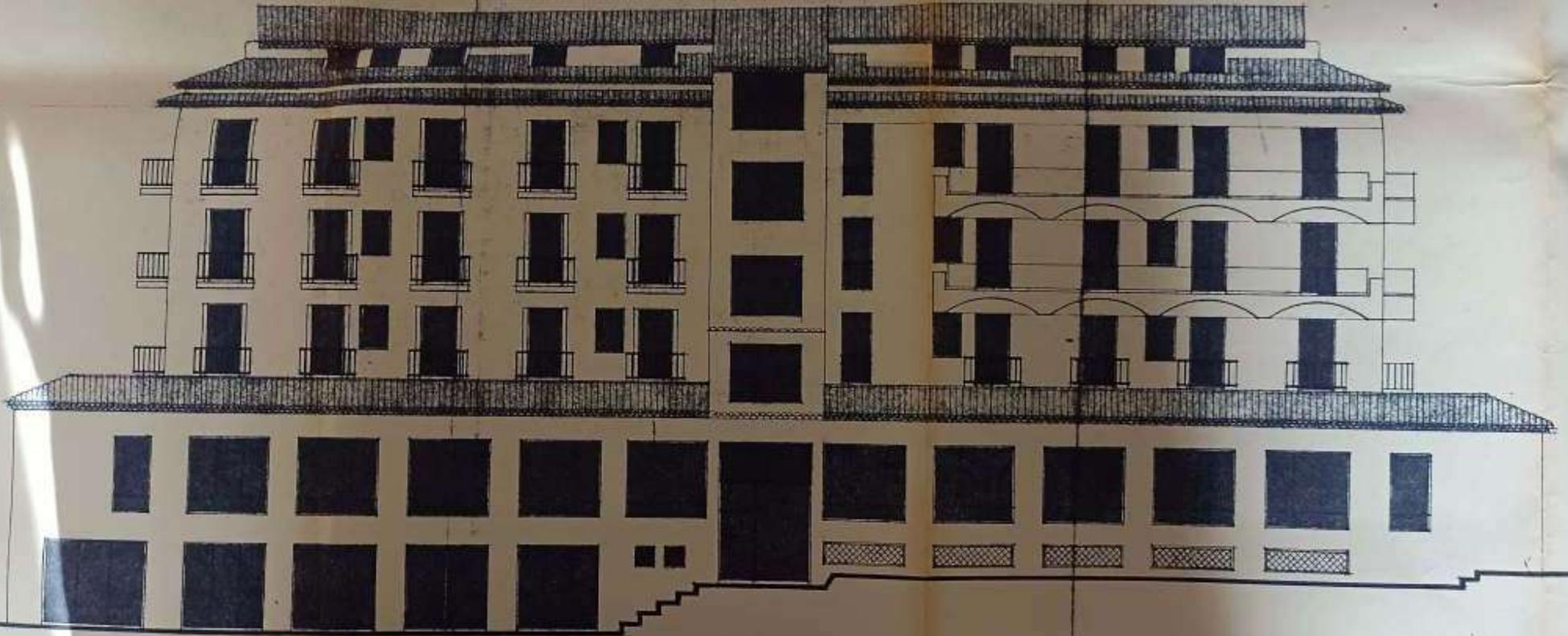
18.15

PROSPETTO OVEST



18.15

15.00



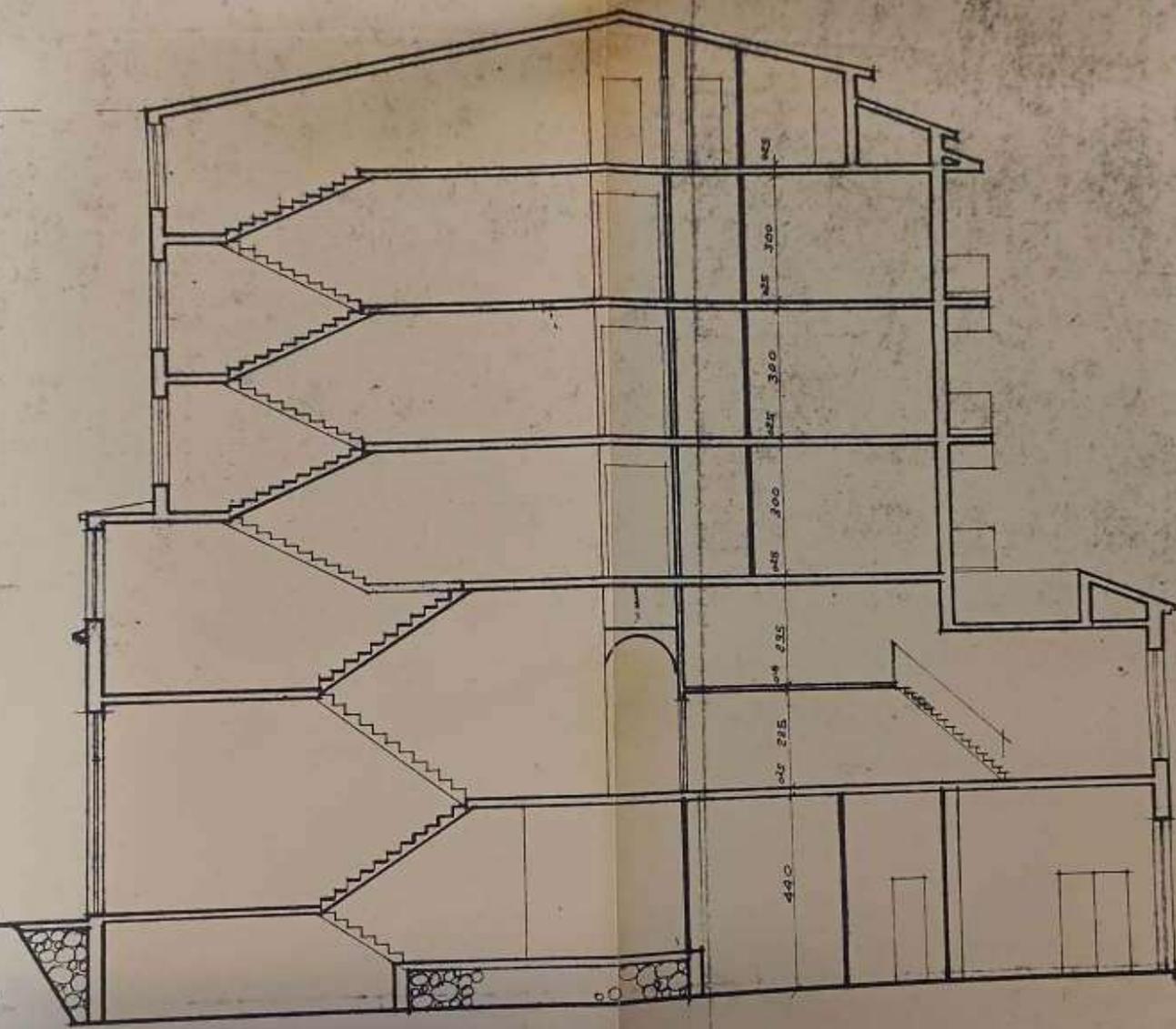
PROSPETTO SUD



18.15

19.15

SEZIONE A-A



studio di ingegneria e architettura industriale e civile
cosenza, via arabia 14 - tel. 25850 - 23490 - 23492

pasquale perri, ing.

pasquale perri, ing.

studio di ingegneria e architettura industriale e civile
cosenza, via arabia 14 - tel. 25850 - 23490 - 23492

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO DI **VARIANTE** - **CASA** DI **CIVILE** **ABITAZIONI**

DITTA **BENEVENTO FRANCESCHINA**

COMUNE **PAOLA** (COSENZA)

79 NOV. 1972

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - COSENZA

VISTO: *NILLA OSTA* alla esecuzione dei lavori in senso della legge 28-11-562 n. 1634/61 e le condizioni di cui all'autorizzazione di pari numero e data.

N. _____ cosenza, li _____
Il _____
[Signature]

VISTO: P. L'INGEGNERE IRREGOLARE
(Pietro Garofalo)
[Signature]

IL PROGETTISTA

[Signature]

Il progetto che la presente relazione illustra rappresenta una variante di quello approvato in data 31.8.1968 con nota n. 7197 dal Comune di PAOLA, in ditta TORINO GIOVANNI, residente in PAOLA, alla via S. Agata. -

La variante che si sottopone ora alla approvazione è relativa al mutamento di destinazione dell'edificio, che originariamente veniva adibito ad albergo, secondo la nuova consistenza che viene rappresentata nei grafici allegati e che qui di seguito si illustra. -

Va innanzi tutto precisato che tale nuova distribuzione avviene nel rispetto della struttura a suo tempo eseguita e con la sola esigua variazione della volumetria complessiva, dovuta esclusivamente alla edificazione da realizzare nel sottotetto. -

L'altezza dell'edificio misurata alla nuova linea di gronda ammonta a mt. 19.15 anzichè mt. 19.20 previsti dal progetto originario. -

Il piano terreno prevede ora vari locali da destinare ad attività commerciale, e precisamente:



- N° 1 SALA Ristorante con annessi servizi (cucina e bar)
- N° 1 SALA da adibire a NIGHT con bar e ristorante;
- N° 3 NEGOZI, con accesso indipendente dagli spazi esterni annessi;
- N° 1 SALA per Centrale Termica ed Idrica a servizio del piano terreno e dei soprastanti appartamenti;

Il piano primo è destinato ad abitazione e comprende n. 25 mini alloggi disposti in duplex, ed aventi ciascuno al piano inferiore il soggiorno, la cucina ed un piccolo locale igienico, mentre al piano superiore è disposta una camera da letto con relativo bagno.

Tale soluzione è stata permessa dalla maggior altezza disponibile in base alla precedente destinazione e per quanto riguarda la aerazione dei servizi sarà fatto ricorso a sistema di ventilazione forzata in aspirazione, mediante canalizzazione di ricircolo verticale. -



Il piano tipo, che investe il secondo, terzo e quarto piano, comprende n. 8 appartamenti per civili abitazioni composto ciascuno da:

- N° 1 SOGGIORNO
- N° 2 CAMERE da LETTO
- N° 1 CUCINA
- N° 1 SERVIZIO IGIENICO.

Si realizzano quindi nei predetti TRE piani n. 24 alloggi, aventi una superficie media di mq.

Il piano sottotetto, nella sola parte consentita dalla altezza dell'intradosso della copertura, comprende n. 6 piccoli appartamenti così distinti:

- N° 2 ALLOGGI con soggiorno - 2 camere da letto e servizi (cucina e bagno);
- N° 4 ALLOGGI comprendenti sala soggiorno - letto - servizi.

I dati metrici complessivi sono riportati nella tabella seguente:



PIANO	SUPERFICIE mq.	ALTEZZA mt.	VOLUME mc.
- PIANO TERRENO o SEMINTERR. 53.10 x 25.00 x 4.25	1327.50	4.25	5631.25
- PIANO PRIMO 53.10 x 25.00 x 5.25	1327.50	5.25	6969.40
- PIANO SECONDO 42.00 x 15.20 x 3.25	638.40	3.25	2074.80
- PIANO TERZO 42.00 x 15.20 x 3.25	638.40	3.25	2074.80
- PIANO QUARTO 42.00 x 15.20 x 3.25	638.40	3.25	2074.80
- PIANO ATTICO 37.00 x 11.00 x 2.50	407.00	2.50	1017.50
T O T A L E	4977.20	=====	19842.25



L'architettura esterna è stata conservata nelle linee e disegno previste dal progetto originario, per come appunto mostrano i prospetti sulle varie fronti, e sarà oggetto dello stesso grado di finitura, in nulla volendosi appunto discostare dalle premesse in esso assunte, sia per qualità che per i tipi dei materiali da adottare. -

In definitiva nella attuale consistenza l'immobile conserva non solo la identica strutturazione edificativa, peraltro a suo tempo realizzata, ma anche gli identici caratteri architettonici esterni, limitandosi le variazioni attuali alla diversa distribuzione interna, per il sopravvenuto mutamento di destinazione, dovuto peraltro al decesso del Titolare della licenza Sig. TORINO, e al successivo trasferimento all'attuale Titolare, che non intende mantenere l'uso e la destinazione alberghiera. -

Le caratteristiche tecniche dell'edificio sono le seguenti:

- STRUTTURE : in cemento armato, con ossatura portante poggiate su fondazioni a travi rovescie, reticolari continue, di elevata rigidità.
Solai del tipo laterocementizio

Firmato Da: LUNGO VINICIO Emesso Da: ABUBUPEEC S.P.A. NG CA 3. Serial# 37240942240104e73abf66fe5b40412c8



con soletta collaborante dello spessore di cm. 4 al minimo. -

- MURATURE PERIMETRALI: del tipo a cassa vuota con paramento esterno ed interno in blocchi laterizi forati, ben ammorsati alla struttura portante, confezionate con malta cementizia. -

- TRAMEZZATURE INTERNE: divisorie fra i vari locali in unico tavolato di mattoni forati. -

- INFISSI ESTERNI: per balconi e finestre in legno di pino russo o Douglas. -

- INFISSI INTERNI: per porte di comunicazione e di primo ingresso in legno, con struttura cellulare in abete e rivestimento sulle due facce in compensato di essenza pregiata. -

- PAVIMENTAZIONI: in marmette di graniglia per i locali di servizio del piano cantinato, ed in lastre di marmo o in piastrelle di

CHI
te
a s
edf
:ino
zia
re l
ili
ad
alle
ti;
ca P
l
on r
a t
g
e
u r
i t
te q
e t
de d
ne si
ad u
a
T r
q 71

Finisato Da: LONGO VINICIO Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Serial#: 3724094224010473a1666e5b4041288



maiolica per i locali ad uso abitazio
ne. -

- RIVESTIMENTI:

delle cucine e dei bagni e degli altri
locali di servizio in piastrelle di maio
lica sino ad una altezza di parete di
mt. 2,00 circa. -

- INTONACHI:

Esterni: del tipo a fratazzo fine
o liscio per tutte le superfici ver
ticali. -

Interni: del tipo a civile liscio. -

Firmato Data 04/09/2019 10:04:22.40 CA 3.0
PEC S.P.A. NG CA 3.0
372409422.40



L'edificio sarà dotato inoltre dei seguenti impianti:

- IMPIANTO IDROSANITARIO: con reti di distribuzione di acqua calda e fredda e ritorno. Impianto di scarico in tubazione di ghisa o di plastica. -

- IMPIANTO ELETTRICO: con reti di alimentazione Luce e F.M. in tubazione di polivinile incassate. -

- IMPIANTO RISCALDAMENTO: del tipo centralizzato con piastre radiante. -

- IMPIANTO VENTILAZIONE: per tutti i locali di servizio privi di luce diretta, dimensionato in guisa tale da assicurare un ricambio di almeno TRE volumi ambienti all'ora. -----





Città di Paola

(Provincia di Cosenza)

SETTORE 1 - TECNICO

Lavori Pubblici – PNRR - Urbanistica – Ufficio Appalti e Contratti
Informatizzazione – Patrimonio – Società Partecipate

Ing. Fabio PAVONE

Rif. Prot. n.19337 del 04/12/2023

Rif. cronologia SUE n.2311

Rif. interno SUE n.CU/084/23

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 1

- **VISTA** l'istanza presentata da **Ing. Vinicio Longo (C.T.U.)**, C.F./P.IVA LNGVNC73E15A773T, nella sua qualità di avente diritto;
 - **VISTO** il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio Urbano, approvati con Decreto del Dirigente Generale del 4° Settore - Dipartimento Tutela dell'Ambiente della Regione Calabria n.3729 del 09/04/2021, con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 27/05/2021, pubblicato sul BURC n.50 del 01/07/2021;
 - **VISTA** la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;
 - **VISTO** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007, aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011 e successiva Deliberazione del Comitato Istituzionale n.4 del 11/04/2016 (*Adozione Piano di Bacino Stralcio di Erosione Costiera*);
 - **VISTA** la Variante di aggiornamento mappe PAI alle mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) "*Misure di Salvaguardia*" giusta Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.540 del 13/10/2020;
 - **VISTO** l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "*Vincolo Idrogeologico Forestale*";
 - **VISTO** il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*" e s.m.i.;
 - **VISTO** l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*";
 - **VISTA** l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;
 - **ATTESA** la propria competenza al presente Atto in virtù del Decreto Sindacale n.8 del 13/02/2023, prot. n.2423 *Incarico di Responsabile del Settore "TECNICO" all'Ing. Fabio Pavone*;
 - **VISTI** gli Atti di Ufficio;
- Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Paola (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 4 Particella 32

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 4 Particella 32 (*superficie censuaria complessiva 1.238 mq*)

- 1.216 mq - Ambito a servizi ad attenzione ambientale
- Rispetto 300 mt. demanio marittimo

di cui:

- 1.216 mq - *Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA*
- *Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e Art.142a - Territori costieri e Art.142c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici*

22 mq - E5

- Rispetto 300 mt. demanio marittimo

di cui:

- 22 mq - *Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA*
- *Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e Art.142a - Territori costieri e Art.142c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici*



Si **CERTIFICA** inoltre:

che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta di **Ing. Vinicio Longo (C.T.U.)** per i soli usi consentiti dalla Legge.

Paola, li 04/12/2023

il Responsabile del Settore 1

Ing. Fabio PAVONE



Ambiti Territoriali Unitari

Art. 109 - INTERVENTI SOGGETTI A PAU E/O PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

1. Sono soggetti a Pianificazione particolareggiata e/o negoziata, gli interventi orientati a dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC per i seguenti ambiti:
 - ambito storico;
 - ambito residenziale a edificazione diffusa;
 - ambito residenziale di recupero ambientale;
 - ambito turistico in attuazione del Piano spiaggia e del Piano turistico balneare;
 - ambito per nuovi insediamenti residenziali diffusi;
 - ambito per nuovi insediamenti residenziali ad attenzione ambientale;
 - ambito per nuovi insediamenti industriali e/o commerciali.
2. Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/04/2002 n. 19, i Piani Attuativi Unitari (PAU) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale ed hanno i contenuti e l'efficacia:
 - a. dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b. dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - c. dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
 - d. dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - e. dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - f. dei piani di spiaggia, di cui alla legge regionale 21 dicembre 2005 n.17;
 - g. dei piani di protezione civile, di cui alla legge regionale 10 febbraio 1997 n.4.
3. Il procedimento di formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari è disciplinato dall'art. 30 della L.R. 16/04/2002 n. 19., in particolare in relazione alla urbanizzazione delle aree prive di OO.UU.
4. Sono soggetti a programmazione negoziata gli interventi orientati a dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC per i seguenti ambiti:
 - ambito residenziale di riqualificazione;
 - ambito residenziale a edificazione consolidata;
 - ambito residenziale a edificazione diffusa;
 - ambito residenziale di recupero ambientale;
 - ambito per nuovi insediamenti residenziali diffusi;
 - ambito per nuovi insediamenti residenziali ad attenzione ambientale;
 - ambito per nuovi servizi terziari turistici;
 - ambito a verde urbano e periurbano.
5. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 16/04/2002 n. 19, sono definiti strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:
 - a. i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - b. i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c. i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - d. i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - e. i programmi d'area.
6. Il procedimento di formazione ed approvazione degli strumenti di programmazione negoziata è disciplinato dagli artt. 33, 34, 35, 36, 40-47 della L.R. 16/04/2002 n. 19.
7. i PAU NON dovranno essere sottoposti ad ulteriore verifica di VAS ai sensi dell'art. 4 comma 2 del "Disciplinare Operativo" allegato alla DGR 624 del 23 dicembre 2011 della Regione Calabria.

Art. 184 - CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il PSC classifica il territorio comunale in: territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile, territorio agricolo e territorio forestale, individuando le risorse naturali e antropiche del territorio e le relative criticità. Esso, inoltre, determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili; definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali.
2. Il PSC suddivide il territorio comunale urbanizzato e urbanizzabile in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), ricomprendenti aree urbane con caratteristiche unitarie sotto il profilo morfologico, storico-identitario, localizzativo, funzionale, etc.



- a. Con riferimento al territorio urbanizzato, gli ambiti territoriali unitari di riferimento sono:
 - ambito storico;
 - ambito residenziale a edificazione satura (Piani attuativi approvati);
 - ambito residenziale di riqualificazione;
 - ambito residenziale a edificazione consolidata;
 - ambito residenziale a edificazione diffusa;
 - ambito a servizi terziari turistici;
 - ambito per insediamenti residenziali ad attenzione ambientale;
 - ambito residenziale di recupero ambientale;
 - ambito a servizi con intervento pubblico (casa circondariale e cimitero);
 - ambito turistico in attuazione del Piano spiaggia e del Piano Turistico balneare.
- b. Per quanto concerne il territorio urbanizzabile, gli ambiti territoriali unitari di riferimento sono:
 - ambito per nuovi insediamenti residenziali diffusi;
 - ambito a servizi ad attenzione ambientale;
 - ambito a nuovi servizi terziari turistici;
 - ambito a servizi terziari turistici ad attenzione ambientale;
 - ambito a servizi portuali;
 - ambito per nuovi insediamenti industriali e/o commerciali;
 - ambito a verde urbano e periurbano;
 - ambito a verde privato con valenza socioeconomica;
3. Il PSC suddivide il territorio comunale agricolo e forestale in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), ricomprendenti zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttiva per promuoverne lo sviluppo. Con riferimento alla sistematica definizione degli interventi ammessi, gli ambiti territoriali unitari individuati sono:
 - aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
 - aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
 - aree boscate o da rimboschire;
 - aree assoggettate ad usi civici.
4. Il PSC individua, inoltre, i seguenti Ambiti Territoriali Unitari:
 - ambito per protezione civile;
 - sistema dei vincoli;
 - aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali e archeologiche non sono suscettibili di insediamenti;
 - ambito di rispetto dell'area cimiteriale;
 - ambito di rispetto del carcere;
 - ambito di rispetto degli elettrodotti;
 - ambito di rispetto dei metanodotti;
 - ambito di rispetto stradale;
 - ambito di rispetto ferroviario;
 - ambito di rispetto del demanio marittimo;
 - ambito per protezione civile.
5. Il presente REU specifica, per ogni Ambito Territoriale Unitario definito dal PSC, le modalità di intervento previste, le destinazioni d'uso consentite e i parametri urbanistici.

ART.185 - DOTAZIONI TERRITORIALI (GIÀ STANDARDS URBANISTICI)

1. Si definiscono, per l'intero territorio comunale, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - in linea con le indicazioni contenute nel D.M. (lavori pubblici) 2 aprile 1968, n. 1444 e nel QTRP Calabria (Tomo 4 - art. 16) - in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima e inderogabile di dotazioni territoriali.
2. Nello specifico, si stabiliscono i valori minimi riportati in tabella.

Totale dotazioni territoriali	26 (mq/ab)
Istruzione	6 (mq/ab)
Parcheggi	6 (mq/ab)
Attrezzature collettive	5 (mq/ab)
Verde	9 (mq/ab)

Negli ambiti destinati a Dotazioni Territoriali nonché in tutti gli ambiti in cui non sussistano vincoli inibitori, sono ammesse le previsioni di interventi per servizi di interesse pubblico e collettivo anche in dipendenza di programmi e previsioni comunitarie quali a solo titolo di esempio i "programmi Junker".



ART.187 - TERRITORIO URBANIZZABILE (TAVOLA P.3.2)

Per territorio urbanizzabile si intende il raggruppamento di tutte le aree ancora parzialmente o interamente libere dall'edificato e dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

All'interno di questo territorio ricadono aree caratterizzate da acclività prossime al 35% (Tavola G.12 - Sottoclasse 3c), in riferimento alle quali occorre attuare accorgimenti tecnici, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e delle zone circostanti, in coerenza con quanto indicato all'interno dello specifico studio geomorfologico.

Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti.

1. Ambito per nuovi insediamenti residenziali diffusi

In tale ambito, da destinare prevalentemente all'utilizzazione edilizia della popolazione ancora insediabile e che risulta non ancora integralmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione è consentita mediante strumenti attuativi di iniziativa privata o pubblica/privata in coerenza con le norme perequative dettagliate nell'art. 201.

Le aree da cedere potranno ricadere sia nell'ambito a verde urbano e periurbano, sia essere reperite all'interno della medesima area oggetto di pianificazione.

Nel caso che sia da reperire nell'ambito a verde urbano e periurbano, si applicherà la monetizzazione.

In tale ambito sono consentiti: MO, MS, RT, RED, NC nella misura massima stabilita nel presente comma, AM nella misura massima stabilita nel presente comma, RU, D, MU, D, miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R. 16/04/2002, n. 19), Recupero e risanamento delle aree libere; con le modalità di intervento descritte

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, attività ricettive, residenza collettiva, esercizi commerciali di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, locali per lo spettacolo, piccoli uffici e studi professionali, attività terziarie e direzionali, artigianato di servizio, attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, attrezzature per il verde, attrezzature per l'istruzione superiore, attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali.

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 0,133 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ft} = 0,170 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 35\%$$

$$S_m = 30.000 \text{ mq}$$

$$L_m = 1.200 \text{ mq}$$

$$H_{max} = np = 2$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

$$D_s = 5,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

2. Ambito per nuovi insediamenti residenziali ad attenzione ambientale

Tale ambito racchiude le porzioni di territorio in merito alle quali è prevista nuova edificazione, in coerenza con quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica.

In tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali diffusi*, in ogni caso subordinate alla realizzazione di indagini appropriate al fine di acquisire una migliore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e in laboratorio nonché studi specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali etc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica ai fini della prevenzione idrogeologica e sismica, con la valutazione della stabilità del versante. Dovranno quindi essere fornite le soluzioni specifiche riguardo il dimensionamento e la profondità delle strutture fondali in relazione ai valori della capacità portante e dei cedimenti differenziali, per come meglio specificato nel suddetto studio geomorfologico.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, attività ricettive, residenza collettiva, esercizi commerciali di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, locali per lo spettacolo, piccoli uffici e studi professionali, attività terziarie e direzionali, artigianato di servizio, attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, attrezzature per il verde, attrezzature per l'istruzione superiore, attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali.

Strumenti attuativi di iniziativa pubblica/privata in coerenza con le norme perequative dettagliate nell'art. 201.

Le aree da cedere potranno ricadere sia nell'ambito a verde urbano e periurbano, sia essere reperite all'interno della medesima area oggetto di pianificazione.

Nel caso che sia da reperire nell'ambito a verde urbano e periurbano, si applicherà la monetizzazione.

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 0,133 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ft} = 0,170 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 35\%$$



$S_m = 30.000 \text{ mq}$
 $L_m = 1.200 \text{ mq}$
 $H_{max} = np = 2$
 $D_c = 5,00 \text{ m}$
 $D_s = 5,00 \text{ m}$
 $D_f = 10,00 \text{ m}$

3. Ambito a servizi ad attenzione ambientale

In tale ambito, da destinare alla localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo, si prevede l'attuazione del PSC mediante intervento diretto (redazione di un progetto esecutivo), in ogni caso subordinato alla realizzazione di indagini appropriate al fine di acquisire una migliore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e in laboratorio nonché studi specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali etc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica ai fini della prevenzione idrogeologica e sismica, con la valutazione della stabilità del versante. Dovranno quindi essere fornite le soluzioni specifiche riguardo il dimensionamento e la profondità delle strutture fondali in relazione ai valori della capacità portante e dei cedimenti differenziali, per come meglio specificato nello studio geomorfologico.

In tale ambito sono consentiti: MO, MS, RT, RED, NC nella misura massima stabilita nel presente comma, AM nella misura massima stabilita nel presente comma, RU, D, MU, D, miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R.

16/04/2002, n. 19), Recupero e risanamento delle aree libere; con le modalità di intervento descritte

Le destinazioni d'uso consentite sono: attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, attrezzature per il verde, attrezzature per l'istruzione superiore, attrezzature politicoamministrative e sedi istituzionali, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali.

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$I_{ft} = 1,166 \text{ mq/mq}$
 $I_{ft} = 1,515 \text{ mq/mq}$
 $R_c = 50\%$
 $H_{max} = np = 5$
 $D_c = 5,00 \text{ m}$
 $D_s = 10,00 \text{ m}$
 $D_f = 10,00 \text{ m}$

4. Ambito a servizi terziari turistici di nuovo impianto

In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, l'edificazione è consentita esclusivamente mediante strumenti di programmazione negoziata in attuazione delle norme perequative specifiche d'ambito.

In tale ambito sono consentiti: MO, MS, RT, RED, NC nella misura massima stabilita nel presente comma, AM nella misura massima stabilita nel presente comma, RU, D, MU, D, miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R.

16/04/2002, n. 19), Recupero e risanamento delle aree libere con le modalità di intervento descritte.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

attività ricettive; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni; attrezzature di interesse comune; attrezzature sportive;

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$I_{ft} = 0,335 \text{ mq/mq.}$
 $I_{ft} = 0,867 \text{ mq/mq.}$
 $R_c = 35\%$
 $L_m = 5.000 \text{ mq.}$
 $H_{max} = np = 5$
 $D_c = 5,00 \text{ m}$
 $D_s = 10,00 \text{ m}$
 $D_f = 10,00 \text{ m}$

La superficie edificabile SL, deve essere destinata per il 50% alla residenzialità turistica, mentre il restante 50% deve essere riservata ai servizi complementari alla ricettività.

La SL di 0,335 può essere aumentata fino a $SL = 0,670$ mediante procedura negoziata di cui all'art. 32 della LUR.

La procedura negoziata dovrà prevedere la perequazione con un'area della stessa superficie localizzata nell'"Ambito a verde urbano e periurbano" attuata mediante la partecipazione dell'amministrazione comunale che è titolare del diritto edificatorio premiale.

La quota di SL di 0,335 viene utilizzata mediante le procedure perequative di cui all'art.201, n.2.

5. Ambito a servizi terziari turistici ad attenzione ambientale

IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI TALE AMBITO VIENE ELIMINATO DALLE PREVISIONI di PSC .



6. Ambito a servizi portuali

In riferimento a tale ambito, che racchiude le porzioni di territorio da destinare alla realizzazione di specifiche strutture a supporto delle attività portuali, si prevede l'attuazione del PSC mediante la proposizione per iniziativa privata, pubblica o pubblico-privata di un intervento unitario del tipo PINT, pianificazione negoziata, esteso all'intero perimetro per come delimitato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

In tale ambito sono consentiti: MO, MS, RT, RED, NC nella misura massima stabilita nel presente comma, AM nella misura massima stabilita nel presente comma, RU, D, MU, D, miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R. 16/04/2002, n. 19), Recupero e risanamento delle aree libere; con le modalità di intervento descritte.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

attrezzature per la mobilità, attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni; distributori di carburante; attività ricettive; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; attrezzature di interesse comune; attrezzature sportive.

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 1,166 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ft} = 1,920 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 50\%$$

$$H_{max} = n_p = 5$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

7. Ambito per nuovi insediamenti industriali e/o commerciali

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti e ai servizi connessi. In tale ambito, ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo Unitario (P.I.P.), relativo all'intero ambito.

In tale ambito sono consentiti: MO, MS, RT, RED, NC nella misura massima stabilita nel presente comma, AM nella misura massima stabilita nel presente comma, RU, D, MU, D, miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R. 16/04/2002, n. 19), Recupero e risanamento delle aree libere; con le modalità di intervento descritte

Le destinazioni d'uso consentite sono:

grandi strutture di vendita esposizioni, mostre di carattere commerciale attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi artigianato di servizio agli automezzi, attività artigianali e industriali, attività artigianali e industriali del settore agroalimentare e conserviero

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 0,833 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 50\%$$

$$L_m = 3.000 \text{ mq}$$

$$H_{max} = 15,00 \text{ m} (n_p = 5)$$

$$D_c = 10,00 \text{ m}$$

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

Nelle zone industriali in caso di attività di gestione dei rifiuti con particolare riferimento alle industrie insalubri di Classe di cui all'art. 216 R.D. 1265/1934 ed al DM 5/09/1994, la distanza dal confine dovrà essere assoggettata ai limiti specifici previsti per le industrie insalubri.

8. Ambito a verde urbano e periurbano

In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agro-forestale.

In tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC anche mediante strumenti di programmazione negoziata.

L'attuazione delle norme perequative per come dettagliate agli art. 200 e 201 del REU potrà generare un patrimonio pubblico di suoli, mediante il quale attuare la previsione di PSC di parco urbano, con funzioni sociali e collettive.

9. Ambito a verde privato con valenza socioeconomica;

In tale ambito sono raggruppate le aree a verde privato che concorrono alla pianificazione, ma sono prive di diritti edificatori.

In tali aree prevalentemente utilizzate a scopi agricoli, si possono localizzare in coerenza con la pianificazione attuativa dell'ambito solo funzioni di interesse privato che non prevedano nessuna superficie edificata.

Le aree possono essere oggetto di opere infrastrutturali o di altre di interesse pubblico ove previsto dagli strumenti attuativi, senza che si possa opporre la loro mancanza di diritti edificatori in quanto concorrono comunque alla attuazione del PSC.

In tali aree non si applica la perequazione.



ART.188 - TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAVOLA P.3.2)

1. Per territorio agricolo e forestale si intende il raggruppamento di tutte le aree prevalentemente usate per attività agricole e forestali.

L'edificazione è consentita, in attuazione degli artt. 51 e 52 della L.R. 16/04/2002 n. 19, limitatamente agli ambiti descritti nei commi 2 e 3.

2. **E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni**

Per come evidenziato all'interno dello studio agro-pedologico, tale ambito racchiude le aree a prevalente funzione agricola, caratterizzate da seminativi, seminativi erborati, pascoli, pascoli cespugliati e orti periurbani non specializzati, di tanto in tanto consociati con altre colture erbacee ed arboree.

In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento già descritte, interventi di: MO, MS, RT, RED, NC, D. Le destinazioni d'uso consentite sono:

residenza agricola; attrezzature di servizio all'agricoltura; allevamenti zootecnici di tipo civile; allevamenti zootecnici di tipo produttivo; impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo industriale; edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo; infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura; bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici; strutture ricettive agrituristiche; recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 0,01 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ft} = 0,01 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 4\%$$

$$L_m = 10.000 \text{ mq}$$

$$H_{max} = 7,50 \text{ m } (n_p = 2)$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

Per la realizzazione degli edifici da destinare agli annessi all'agricoltura valgono i limiti prescritti dalla Legge Regionale, a patto che vengano rispettate le condizioni di seguito riportate:

gli edifici devono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali; è quindi vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive;

deve essere presentata adeguata proposta progettuale che evidenzi, oltre alle caratteristiche dell'edificio, la sua destinazione d'uso specifica in relazione al tipo di azienda agricola e alle attività che si svolgono, in modo tale da escludere in modo evidente la possibilità di un utilizzo residenziale;

il proprietario deve essere un imprenditore agricolo regolarmente iscritto;

è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso per i singoli manufatti solamente dimostrando la rispondenza dei parametri urbanistici dell'intera superficie fondiaria;

gli edifici devono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti ed ogni coltura di pregio.

3. **E3 - Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola**

Per come evidenziato all'interno dello studio agro-pedologico, tale ambito racchiude le aree ad elevata frammentazione e polverizzazione aziendale, ove l'attività agricola viene spesso svolta per sole esigenze familiari e non per la commercializzazione dei prodotti, dati i modesti livelli quantitativi. In tali aree si evidenzia inoltre la presenza di diversi agglomerati abitativi, caratterizzati da tipologie edilizie rurali storiche, in riferimento ai quali sono previste forme di premialità per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agrituristiche.

In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento già descritte, interventi di: MO, MS, RT, RED, NC, D.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

residenza agricola; attrezzature di servizio all'agricoltura; allevamenti zootecnici di tipo civile; allevamenti zootecnici di tipo produttivo; impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo industriale; edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo; infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura; bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici; strutture ricettive agrituristiche; recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

$$I_{ft} = 0,01 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ft} = 0,01 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 4\%$$

$$L_m = 10.000 \text{ mq}$$



$H_{max} = 7,50 \text{ m}$ ($n_p = 2$)
 $D_c = 10,00 \text{ m}$
 $D_s = 10,00 \text{ m}$
 $D_f = 10,00 \text{ m}$

Per la realizzazione degli edifici da destinare agli annessi all'agricoltura valgono i limiti prescritti dalla Legge Regionale, a patto che vengano rispettate le condizioni di seguito riportate:
gli edifici devono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali; è quindi vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive; deve essere presentata adeguata proposta progettuale che evidenzia, oltre alle caratteristiche dell'edificio, la sua destinazione d'uso specifica in relazione al tipo di azienda agricola e alle attività che si svolgono, in modo tale da escludere in modo evidente la possibilità di un utilizzo residenziale;
il proprietario deve essere un imprenditore agricolo regolarmente iscritto;
è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso per i singoli manufatti solamente dimostrando la rispondenza dei parametri urbanistici dell'intera superficie fondiaria;
gli edifici devono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti ed ogni coltura di pregio.

4. **E4 - Aree boscate o da rimboschire**

Per come evidenziato all'interno dello studio agro-pedologico, tale ambito racchiude le aree boscate e marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire adeguate condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientale, finalizzate alla tutela e alla valorizzazione della complessità delle risorse presenti.
In tale ambito si evidenzia, quindi, la necessità di pianificare e gestire in maniera adeguata l'utilizzazione delle risorse boschive, al fine di impedire un'eccessiva degradazione delle formazioni forestali, nonché di intervenire nelle aree nude con attività di riforestazione, anche al fine di evitare fenomeni di dissesto idrogeologico.

5. **E5 - Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico ambientali ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti**

Per come previsto dal QTRP, tomo IV art. 11 c.2, le aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico ambientali ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti, vengono disciplinate dalle specifiche disposizioni normative.

Le specifiche disposizioni normative sono riportate all'art. 190 del presente REU.

6. **E6 - Aree assoggettate ad usi civici**

Per come evidenziato all'interno dello studio agro-pedologico, tale ambito racchiude per lo più terreni pascolativi e boschivi, ove si raccolgono i prodotti del sottobosco (funghi e fragole) e la legna per uso domestico, in osservanza della vigente legislazione nazionale e regionale.

Con riferimento a tale ambito, dovrà essere redatto l'inventario per il corretto utilizzo del patrimonio complessivo, al fine di regolamentare tutte le attività agro-silvo-pastorali. Parallelamente è necessario attivare i procedimenti legali e amministrativi per lo svincolo di alcuni diritti di uso civico, quando possibile, nonché per le verifiche demaniali attraverso procedure di accertamento, sanatoria, recupero e reintegrazione.

ART.190 - AREE CHE PER CONDIZIONI MORFOLOGICHE, ECOLOGICHE, PAESISTICOAMBIENTALI E ARCHEOLOGICHE NON SONO SUSCETTIBILI DI INSEDIAMENTI- E5 -

Tale ambito racchiude le porzioni di territorio comunale in cui sussiste un vincolo assoluto di inedificabilità, ossia le aree di interesse naturalistico e archeologico (art. 91), le aree dissestate con rischio associato R3 e R4, per come circoscritte nel PAI vigente e per quanto specificato nella nota n.708 del 28.03.2007 dell'ABR, le aree con rischio idraulico di esondazione (aree, punti e zone di attenzione), le aree in frana, le aree in erosione accelerata e le aree con pendenza superiore al 35%.

Con riferimento a quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica, l'elevato rischio di tali aree comporta grosse limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei siti, pertanto in tale ambito è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad esclusione delle opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo, tramite consolidamenti con tecniche di ingegneria naturalistica, regolazione delle acque superficiali e sotterranee, sistemi di monitoraggio per il controllo dell'evoluzione dei fenomeni in atto.

In queste aree si applicano le norme tecniche di cui all'aggiornamento della relazione geologica, la quale nel rispetto del parere preliminare settoriale prot. gen. SIAR 65098 del 27/02/2017, ha evidenziato le condizioni di tutela ad oggi cogenti, determinate secondo:

1. Aggiornamento PPPR/ Variante settoriale al PTCP della Provincia di Cosenza
2. Piano di gestione Rischio Alluvioni (PGRA)
3. Piano stralcio Erosione Costiera PSEC
4. Vincoli inibitori QTRP art 25. fasce di rispetto d'inedificabilità dei corsi d'acqua



5. Vincoli derivanti dalle zone di protezione di eventuali pozzi e sorgenti rilevanti per l'approvvigionamento pubblico (art. 94 D.Lgs. 152/2006)
6. Zona di attenzione del PAI idraulico sul T.Deuda

Con riferimento agli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente le tipologie di intervento previste dagli artt. 14 e 15 del presente regolamento, nonché interventi di adeguamento sismico, in riferimento al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche sulle costruzioni" e all'OPCM 3274 del 20 marzo 2003 e ss.mm.ii. Tali interventi dovranno comunque essere subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica e di adeguate indagini geognostiche e geofisiche.

Per quanto concerne gli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione e azioni volte alla tutela della pubblica incolumità. Nelle aree in prossimità della SS 107, che da Paola sale verso il bivio della Crocetta, specie nell'attraversamento dei corsi d'acqua, il rischio caduta e rotolamento massi provenienti dalle zone instabili richiede la realizzazione di studi specifici di simulazione e dimensionamento delle opere di difesa da realizzare. Eventuali opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere attentamente valutate e dimensionate sulla base di studi idraulici e idrogeologici atti ad individuare le situazioni di rischio e a definire i valori del trasporto solido e liquido dei corsi d'acqua.

ART.200 - PRESCRIZIONI GENERALI

Nel territorio urbanizzato e urbanizzabile l'attuazione del PSC si esplica mediante l'applicazione delle regole perequative generali secondo la disciplina prevista dal QTRP..

Al fine di assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la prevista dotazione territoriale di standard urbanistici, ogni nuova edificazione residenziale dovrà prevedere l'individuazione, all'interno dell'Ambito Territoriale Unitario di riferimento, degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nonché delle aree da destinare alla viabilità, da cedere al comune.

Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante presentazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, secondo le modalità previste del presente REU per l'attuazione del PSC all'interno dell'ambito di riferimento. Nel territorio urbanizzabile l'attuazione del PSC dovrà avvenire nel rispetto dell'incremento del 30% di aree da cedere, rispetto alla previsione di mq. 26 per abitante (=+7,8 mq.) per come previsto dal QTRP art.21, lett.B.-



ART.189 - IL SISTEMA DEI VINCOLI

1. Il sistema dei vincoli del piano racchiude:
 - vincoli caratterizzanti aree che per condizioni morfologiche, ecologiche non sono suscettibili di insediamenti¹
 - vincoli parziali sovraordinati;
 - beni storico-artistico-architettonici;
 - vincoli inerenti l'ambito di rispetto dell'area cimiteriale (Rc); l'ambito di rispetto del carcere (Rcc); l'ambito di rispetto degli elettrodotti (Re); l'ambito di rispetto dei metanodotti (Rm); l'ambito di rispetto stradale (Rs); l'ambito di rispetto ferroviario (Rf); l'ambito di rispetto dell'acquedotto (Ra); l'ambito di rispetto del demanio marittimo(Rdm)².

2. Le leggi, con implicito riferimento a successive modifiche e integrazioni, e le categorie di elementi territoriali, mediante cui e su cui sono apposti i vincoli parziali sovraordinati, sono di seguito elencate.
 - Vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (Legge 29.06.1939 n.1497), ovvero aree per le quali non sono consentiti interventi di trasformazione della morfologia dei terreni e di ogni altro elemento che concorra significativamente alla definizione del paesaggio:
 - AP2 - Area costiera tirrenica da Santa Maria a Paola - Fascia costiera inclusa negli elenchi di cui alla L. n. 1497/1939 (D.M. 26.03.1970).
 - Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267:
 - Fascia costiera.
 - Vincolo monumentale ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089:
 - Torre costiera;
 - Castello.
 - Vincolo paesistico D.M. 21.09.1984.
 - Misure minime di salvaguardia ai sensi della legge regionale della Calabria 12.04.1990, n. 23:
 - Torre faro (località Piano Torre);
 - Castello (località Castello);
 - Torre costiera (presso lungomare S. Francesco);
 - Territori coperti da boschi e foreste.
 - Area di interesse naturalistico:
 - area S.I.N. (POR Calabria 2000-2006) del Bosco Luta (SIN IT930091), inclusa nella rete ecologica regionale, comprendente tutte le aree di proprietà regionale presenti nel Comune, sulla Catena Paolana, in applicazione delle direttive sulle Biotity. Manca una schedatura della consistenza e delle caratteristiche del bosco, poiché si tratta di nuova individuazione presso il Ministero dell'Ambiente.
 - Aree di interesse archeologico³:
 - area in località Cutura, coperta da vincolo archeologico con decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali del 22 gennaio 1983 - per tale area valgono le disposizioni del sopracitato provvedimento ministeriale, in cui è distinta l'area vincolata contenenti i resti archeologici dall'area di rispetto circostante;
 - area dei ritrovamenti archeologici ubicata sul lato est del campo sportivo di via S. Agata - per tale area è previsto il divieto di innalzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo e natura; è prevista la salvaguardia dei reperti che devono essere protetti e conservati nel sito o valorizzati attraverso interventi concordati con la Soprintendenza ai beni archeologici.

3. I beni storico-artistico-architettonici fanno riferimento ai seguenti elementi:
 - Chiesa di S. Maria di Sotterra;
 - Santuario di S. Francesco;
 - Monastero Agostiniano;
 - Chiesa di S. Giacomo;
 - Fontana delle Sette Cannelle;
 - Palazzo Municipale;
 - Chiesa della SS. Annunziata (Duomo);
 - Chiesa della Madonna di Montevergine;
 - Porta di S. Francesco.

¹ Tale ambito è normato nel presente REU.

² Tali ambiti sono normati nel presente REU.

³ Le nuove costruzioni sono assoggettate al regime autorizzativo dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004, anche ai sensi dell'art. 7 della L. R. 23/1990. Inoltre si sottolinea che, considerata la possibilità di interferenze archeologiche in caso di opere edilizie di carattere sia pubblico che privato da realizzare in aree non vincolate o il cui interesse archeologico non sia comunque noto, occorre recepire gli artt. 95 e 96 del D. Lgs 12 aprile 2006 n. 163.



ART.198 - AMBITO DI RISPETTO DEL DEMANIO MARITTIMO (RDM)

1. 1. Il QTRP, al fine assicurare una gestione strategica della difesa dei litorali e uno sviluppo sostenibile delle zone costiere mediante un utilizzo dei territori costieri compatibile con il valore del paesaggio e il mantenimento delle aree ancora libere, promuove la salvaguardia e la tutela attiva dei paesaggi naturali costieri e delle soluzioni di continuità (spazi non antropizzati) tra gli abitati costieri e dispone di contrastare il processo di formazione di un fronte urbano costiero unico, attraverso il ridisegno e la riqualificazione dei paesaggi naturali costieri.
2. Nelle more dell'adozione dei Piani Paesaggistici d'Ambito, il QTRP Calabria prescrive il divieto assoluto di edificabilità nella fascia costiera interna ai 300 m dal confine del demanio marittimo (linea SID così come definita dalla cartografia catastale), limitatamente ai tratti costieri non antropizzati e non urbanizzati, posti fuori dai centri abitati.
Per tratti non antropizzati e non urbanizzati si intendono le aree definite, nei piani urbanistici vigenti alla data di pubblicazione sul BURC dell'atto di adozione del QTRP, agricole o le aree classificate E ai sensi del DM 1444/68, nonché le aree con destinazione diversa, per le quali le trasformazioni territoriali siano sottoposte a Piano attuativo non ancora approvato o valutato ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e autorizzati ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04 entro il sopracitato termine.
Sono comunque fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche e di pubblica utilità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità, nonché le attività strettamente connesse all'attività agricola che non prevedano edificazioni e che comunque non alterino il contesto paesaggistico e ambientale dei luoghi.
Per "centri abitati" si intende quanto definito dal Nuovo codice della Strada (art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992), fatte salve le previsioni dell'art. 146 del DLgs 42/04.
3. Al fine di realizzare fronti mare non particolarmente impattanti nell' area costiera marine, si dovranno:
 - preservare ove esistenti le testimonianze ed i valori del paesaggio agrario e costiero;
 - mantenere i giardini mediterranei e le aree piantumate;
 - stabilire per gli interventi di nuova edificazione sottoposti a piano attuativo un rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo (linea SID) e l'altezza dei nuovi fabbricati non inferiore a 5/1.
4. All'interno dei 300 m dal confine demaniale marittimo, fatte salve le procedure autorizzative di cui al D.lgs. 42/04, per i vuoti edilizi è ammissibile una edificazione con altezza non superiore a quella degli edifici vicini e, nel caso di altezze differenti, non superiore all'altezza di quello più basso della media delle altezze degli edifici adiacenti. Non è comunque ammissibile la previsione di manufatti fuori scala. Inoltre, dovranno essere garantiti in numero e dimensioni adeguati dei corridoi di accesso e dei coni visuali di permeabilità verso la spiaggia.
5. Per quanto concerne la fascia costiera interna ai 30 m dal confine del demanio marittimo, qualunque intervento previsto deve essere coerente con quanto indicato nella vigente Legge Regionale n. 17/2005.
6. L'esecuzione di nuove opere entro una zona di 30 m dal demanio marittimo o dal ciglio di terreni elevati dal mare è subordinata alla autorizzazione da parte dell'Autorità Marittima.
7. Tutte le opere inamovibili realizzate sul demanio marittimo dovranno essere devolute allo Stato ai sensi degli artt. 29 e 49 del Codice della Navigazione.
8. Eventuali lavori da eseguirsi sul demanio marittimo dovranno essere eseguiti al termine della stagione balneare. L'inizio dei lavori con l'indicazione di tutti gli elementi di dettaglio (mezzi impiegati, crono programma, etc.) dovranno essere per tempo comunicati all'Ufficio Circondariale Marittimo di Cetraro ai fini dell'emissione della necessaria ordinanza di cui all'art. 59 del R.C.N..
Nel caso i cui detti lavori dovessero comprendere l'installazione di illuminazione lungo la costa e le aree limitrofe, questi ultimi dovranno essere tali da non creare intralcio ai segnalamenti e alla navigazione marittima, orientando per quanto possibile i fasci luminosi verso terra.
9. Qualora, invece, i lavori da eseguirsi verranno realizzati nella fascia di 30 m dal demanio marittimo, sarà necessario munirsi dell'autorizzazione di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione.
10. Qualsiasi attività da realizzare sul demanio marittimo ovvero all'interno della fascia di 30 m dallo stesso dovrà tener conto delle vigenti ordinanze emesse dal Capo del Compartimento di Vibo Valentia Marina nonché dal Capo del Circondario Marittimo di Cetraro.
11. Per l'esecuzione di eventuali opere in mare sarà altresì necessario contattare il Comando Zona Fari di Messina, al fine di predisporre gli eventuali segnalamenti marittimi delimitanti le opere da eseguire.



Art. 4 – Disposizioni per le aree di attenzione PGRA.

Nelle aree perimetrate come aree di attenzione PGRA nelle mappe dei progetti di varianti di aggiornamento che le prevedono, tutte le nuove attività e i nuovi interventi a farsi devono essere tali da:

- a. migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
- b. non comportare significative alterazioni morfologiche o topografiche e un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone;
- c. non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
- d. non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
- e. non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi individuati dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- f. garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque;
- g. limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
- h. rispondere a criteri di basso impatto ambientale facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Le Amministrazioni comunali, Provinciali, Regionali e i soggetti gestori delle infrastrutture a rete interessate, valutano la predisposizione e l'installazione di sistemi di monitoraggio e preallerta da integrare nei relativi Piani di Emergenza e nel Piano di Protezione Civile Comunale, di concerto con le strutture di Protezione Civile regionali, con il Dipartimento Nazionale e con l'Autorità di Bacino Distrettuale.

Nelle aree di attenzione PGRA sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi volti a ridurre la vulnerabilità dei beni presenti nelle aree di attenzione PGRA, nonché gli interventi idraulici di regolazione, di regimazione e di manutenzione volti al miglioramento delle condizioni di deflusso e tali, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva e nel rispetto delle componenti ambientali e degli habitat fluviali eventualmente presenti;
- b. gli interventi di demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, anche con ricostruzione con incremento massimo di volumetria pari al 20% di volumetria utile e utilizzando criteri costruttivi volti alla riduzione della vulnerabilità;
- c. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i., con aumento di superficie o volume non superiore al 20%;
- d. la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non producano un significativo incremento del valore del rischio idraulico dell'area;
- e. l'espianto e il reimpianto di colture;
- f. la realizzazione di annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo;
- g. tutti gli ulteriori interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, compresi quelli di cui alle lett. b) e c), senza le limitazioni imposte, a condizione che non comportino apprezzabili alterazioni al regime idraulico dei luoghi.

Gli interventi idraulici di cui alla lett. a) devono essere corredati da uno studio idrologico e idraulico predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente, che individui le condizioni di pericolosità e rischio esistenti e garantisca il rispetto delle condizioni imposte alla medesima lett. a).

Gli interventi di cui alla lett. d), a esclusione di quelli di manutenzione, devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente che valuti i livelli di pericolosità e/o rischio della zona d'interesse *ante* e *post operam* e garantisca la compatibilità degli interventi con le disposizioni della normativa del Piano stralcio.

Gli interventi di cui alle lett. g) devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, predisposto nel rispetto delle disposizioni del Piano Stralcio territorialmente competente, che determini i livelli di pericolosità e/o rischio della zona d'interesse e la compatibilità degli interventi a farsi con le disposizioni delle norme di attuazione.

Art. 5 – Pareri di compatibilità dell'Autorità di Bacino.



Gli interventi consentiti di cui all'art.4 lett. a), d) e g), per i quali è prevista la predisposizione dello studio idrologico e idraulico e/o lo studio di compatibilità idraulica, sono soggetti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino, che potrà fornire anche le eventuali prescrizioni per il rispetto di tutte le disposizioni di cui all'art. 4.

Per gli interventi di cui ai restanti punti b), c), e) ed f), l'Autorità di Bacino potrà essere sentita, qualora i relativi interventi per dimensione e complessità possano avere rilevanza in rapporto alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico dell'area interessata; in tal caso, l'AdB potrà, eventualmente, richiedere la redazione dello studio di compatibilità idraulica.



Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
(comma così modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)
 - a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
 - b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - c. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
 - d. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 142 - Aree tutelate per legge

(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
 - a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
 - l. i vulcani;
 - m. le zone di interesse archeologico.
2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
 - a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
 - b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.
4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

Art. 157 - Notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente

1. Conservano efficacia a tutti gli effetti:
(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)
 - a) le dichiarazioni di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, notificate in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
 - b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - c)



- le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- d) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto dall'articolo 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- d-bis) gli elenchi compilati ovvero integrati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
(lettera introdotta dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)
- e) le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f-bis) i provvedimenti emanati ai sensi dell'articolo 1-ter del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.
(lettera introdotta dall'art. 25 del d.lgs. n. 157 del 2006)
2. Le disposizioni della presente Parte si applicano anche agli immobili ed alle aree in ordine ai quali, alla data di entrata in vigore del presente codice, sia stata formulata la proposta ovvero definita la perimetrazione ai fini della dichiarazione di notevole interesse pubblico o del riconoscimento quali zone di interesse archeologico.





BONIFICO ITALIA E AREA EURO

Disposizione di bonifico numero 664509 inoltrata per l'esecuzione.

RIEPILOGO DATI

Conto di addebito:	000091107, CITTADELLA DEL CAPO
Intestato a:	LONGO VINICIO GULLONE VALENTINA
Dati facoltativi del beneficiario:	-
IBAN beneficiario:	IT05 P053 8780 8510 0000 0874 209
BIC:	
Cognome e Nome / Ragione sociale:	Comune di Paola
Filiale:	BPER BANCA S.P.A. - FILIALE DI PAOLA PAOLA
Importo:	23,00 €
Causale:	Diritti di Segreteria Rilascio Certificato Urbanistico
Data di esecuzione:	28/11/2023
Valuta banca beneficiario:	29/11/2023
Codice univoco:	

Il presente bonifico non è stato disposto per consentire la detrazione per interventi di recupero edilizio o di risparmio energetico.

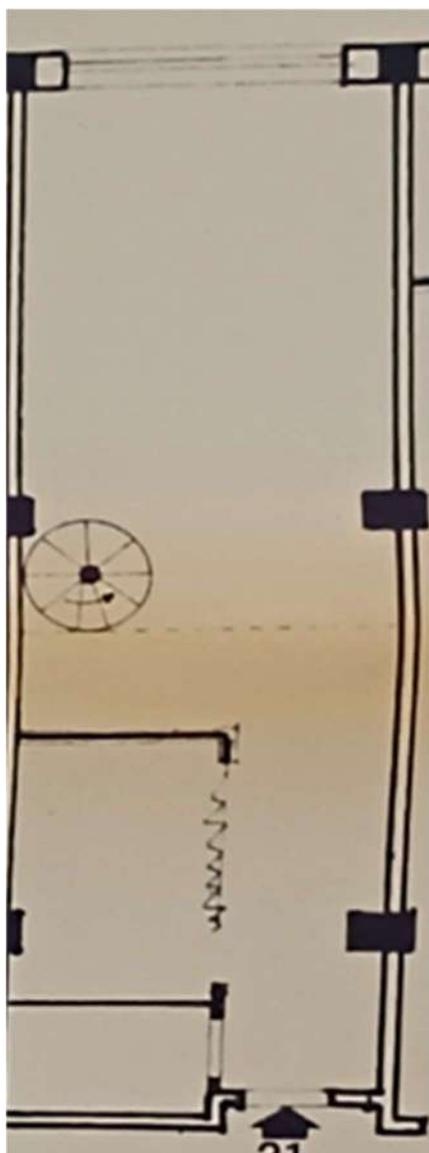


Allegato n. 8 - Rappresentazione Difformità

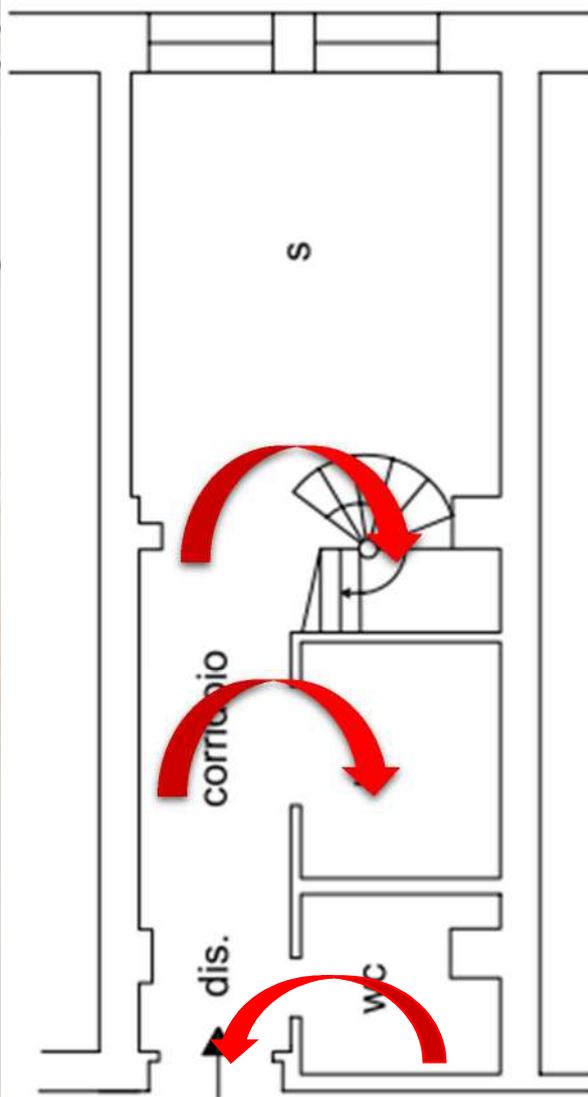


Difformità n. 1 (sub 100 e sub 101)

Diversa distribuzione interna



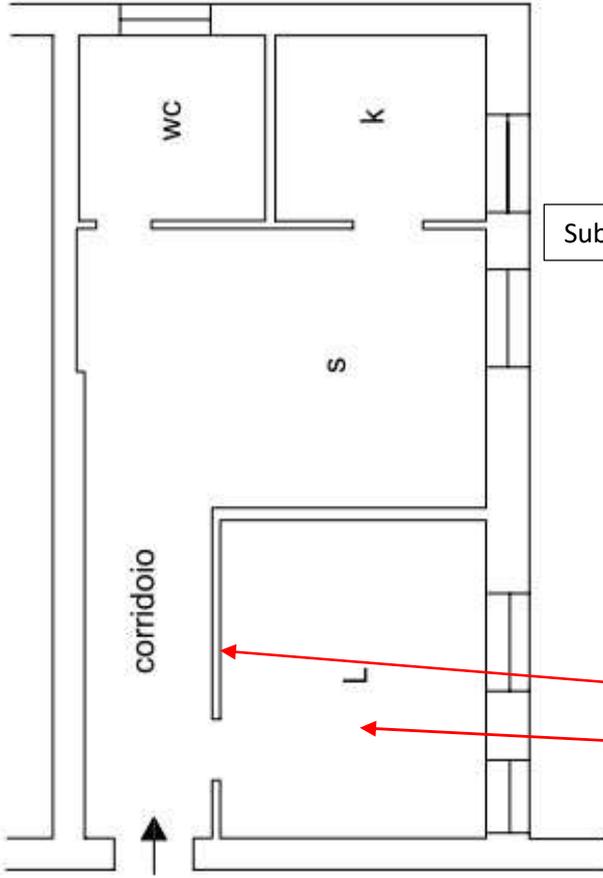
Stato Autorizzato



Stato di fatto

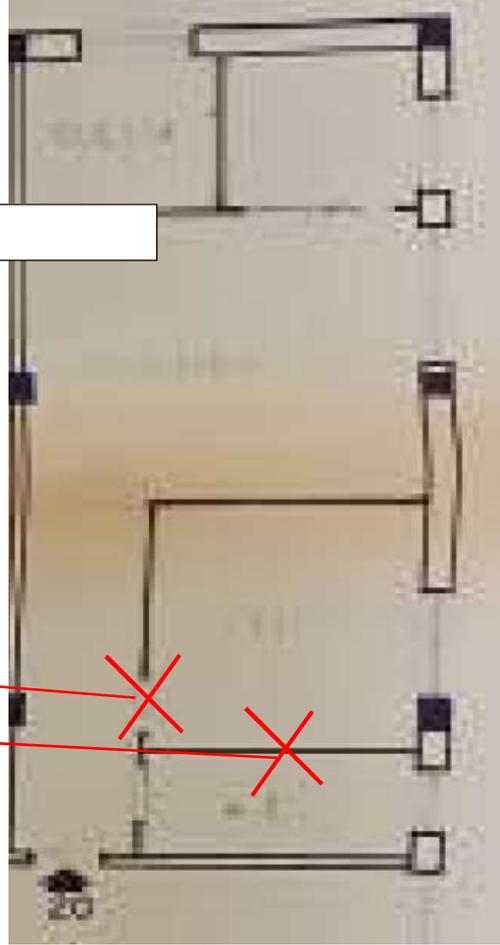


Sub 101 Piano Primo Stato di fatto Scala 1:100



Stato di fatto

Sub 101

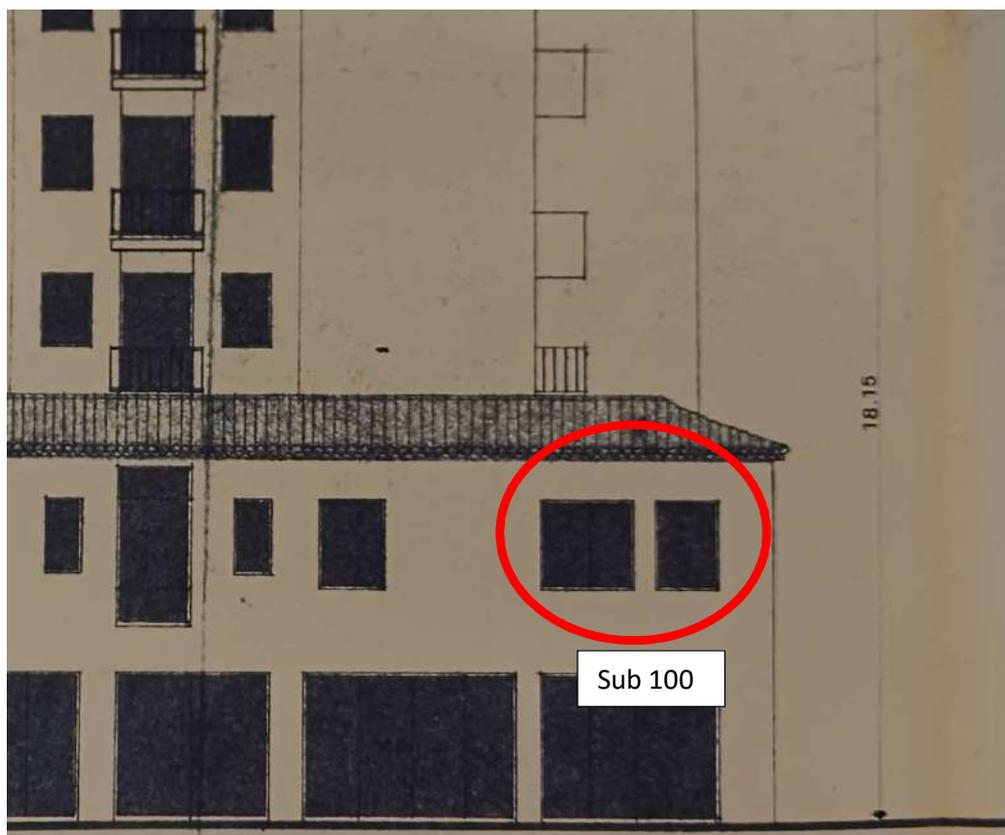


Stato Autorizzato



Difformità n.2 (sub 100 e sub 101)

Diversa ampiezza e forma delle aperture esterne



Stato autorizzato



Stato di fatto





Stato autorizzato



Stato di fatto



Allegato n. 9 - Agenzia Entrate



Oggetto: Richiesta Documentazione per CTU n. 22 del 2023 - Tribunale di Paola

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 23/10/2023 17:07:57

A: dp.Cosenza@pce.agenziaentrate.it; dp.cosenza.utpaola@agenziaentrate.it;

Allegati: giuramento.pdf; nomina_CTU.pdf; VISURA_STORICA_SUB_101.pdf;
VISURA_STORICA_SUB_100.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buongiorno,

Il Sottoscritto Ing. Vinicio Longo iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Di Cosenza al n° 4231

nominato CTU dall'ILL.mo Giudice Federica LAINO PRESSO IL TRIBUNALE DI PAOLA (CS) per l'Esecuzione

Immobiliare **RG 22/2023**, ai fini della redazione della relazione della consulenza tecnica ed in base alle linee

guida disposte dall'ILL.mo Giudice

CHIEDE

- Eventuale rilascio della copia del contratto di locazione relativo agli immobili siti in Paola (CS) Sub 100 e Sub 101 del Foglio di Mappa n. 4 e Particella n. 32 in FIUME LA PONTE n. SNC Piano 1,
di proprietà di AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957:
- Se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte e la data di scadenza di tali imposte
- Il relativo valore del canone di locazione

Si Allega:

- Nomina;
- Giuramento;
- Visure catastali;
- Documento d'identità del sottoscritto CTU .

Cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs.



196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.



Oggetto: RISCONTRO RICHIESTA DOCUMENTAZIONE PER CTU N. 22 DEL 2023 -
TRIBUNALE DI PAOLA V DOCUMENTO [ENTRATE|AGEDP-CS|REGISTRO
UFFICIALE|204695|27-10-2023][281676201|273388583]

Da: dp.Cosenza@pce.agenziaentrate.it

Inviato: 27/10/2023 09:21:21

A: longovinicio@pec.it

Allegati: AGEDP-CS_204695_2023_1902.pdf.p7m; Segnatura.xml; InfoProtocollo.txt

Invio di documento protocollato

Oggetto: RISCONTRO RICHIESTA DOCUMENTAZIONE PER CTU N. 22 DEL 2023 -
TRIBUNALE DI PAOLA V DOCUMENTO

Allegati: 2

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). Per avere indicazioni sui possibili software per la visualizzazione e la verifica dei documenti firmati digitalmente consultare il sito dell Agenzia per l Italia digitale (www.digitpa.gov.it).



ING. VINICIO LONGO

PEC : longovinicio@pec.it

Oggetto: Riscontro richiesta accesso atti – CTU- RG 22/2023 – Tribunale di Paola.

SOGGETTO: AMENDOLA Luigi nato a PAOLA (CS) il 14/02/1957

In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione, con dante causa i soggetti sopra indicati, registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati.

IL DIRETTORE – U.T. Paola
CARLO RIZZUTO (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti.

“Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente”



Allegato n. 10 - Parametri Omi





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PAOLA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA GAUDIMARE, S. MICELI, CUTURA, PETRARO, TENIMENTO, FOSSE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

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	700	1050	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	800	L	2	3	L
Box	NORMALE	315	410	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1250	L	3,2	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Allegato n. 11 - Condominio



Oggetto: CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare sita in Paola (CS) Via Fiume La Ponte

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 05/11/2023 16:26:03

A: studio.rizzuto@pec.it;

Allegati: nomina_CTU.pdf; giuramento.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buonasera,

Essendo nominato CTU dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola (CS), ai fini della redazione della Perizia per la procedura Immobiliare in oggetto, al fine di poter rispondere esattamente ai quesiti del suddetto ILL.mo Giudice, sono a chiedere le seguenti informazioni di natura condominiale per le due Unità Immobiliari di proprietà del Sig. AMENDOLA Luigi - impiegato - nato il giorno 14 febbraio 1957 in Paola (CS), ovvero gli appartamenti contraddistinti con il SUB 100 ed il Sub101 della particella n. 32 di cui al Foglio n. 4, ovvero, per come richiestomi dal Giudice:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

L'importo su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

L'importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Altresì sono a chiedere informazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Si allega Nomina, Giuramento de fotocopia del Documento del sottoscritto CTU.

Cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.



Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

Oggetto: CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare sita in Paola (CS) Via Fiume La Ponte

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 05/11/2023 16:29:56

A: studio.guzzo@pec.it;

Allegati: nomina_CTU.pdf; giuramento.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buonasera,

Essendo nominato CTU dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola (CS), ai fini della redazione della Perizia per la procedura Immobiliare in oggetto, al fine di poter rispondere esattamente ai quesiti del suddetto ILL.mo Giudice, sono a chiedere le seguenti informazioni di natura condominiale per le due Unità Immobiliari di proprietà del Sig. AMENDOLA Luigi - impiegato - nato il giorno 14 febbraio 1957 in Paola (CS), ovvero gli appartamenti contraddistinti con il SUB 100 ed il Sub101 della particella n. 32 di cui al Foglio n. 4, ovvero, per come richiestomi dal Giudice:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

L'importo su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

L'importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Altresì sono a chiedere informazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Si allega Nomina, Giuramento de fotocopia del Documento del sottoscritto CTU.

Cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>



Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

Oggetto: Fw: CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare sita in Paola (CS) Via Fiume La Ponte

Da: "Vinicio Longo" <longovinicio@pec.it>

Inviato: 25/11/2023 09:22:26

A: "studio.guzzo@pec.it" <studio.guzzo@pec.it>;

Allegati: nomina_CTU.pdf; giuramento.pdf; documentrto_identità_Vinicio_Longo.pdf

Buongiorno,

mi scuso per eventuale disturbo, volevo sollecitarVi la documentazione sotto riportata, propedeutica alla redazione della Perizia Tecnica, al fine di non produrre nocumento alla speditezza della procedura.

Cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.



Oggetto: Re:CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare sita in Paola (CS) Via Fiume La Ponte

Da: "studio.guzzo@pec.it" <studio.guzzo@pec.it>

Inviato: 30/11/2023 18:10:05

A: longovinicio@pec.it;

Allegati: Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali - Cond. Benevento.pdf

Egr. Ing. Longo,

in risposta alle Sue cortesi richieste Le comunico che:

1. L'importo delle quote condominiali approvate nell'ultimo Bilancio Preventivo pe la Gestione Ordinaria 2023/2024 relative alla proprietà Amendola Luigi ammontano ad euro 342,47
2. Per le spese Straordinarie scadute gli importi sono:
 - a. Gestione Vertenza Provenzano euro 647,01
 - b. Gestione Inverter Ascensore euro 19,06
3. Risultano spese Ordinarie e Straordinarie approvate e non pagate al 31/05/2023 pari ad euro 3.668,97
4. In relazione ai beni di cui in oggetto è stato incaricato l'Avv. Costabile Francesco che ha ottenuto dal Giudice l'emissione di un Decreto Ingiuntivo già esecutivo per la riscossione delle quote.
5. Ad oggi è pendente una richiesta sempre del Sig. Provenzano Emanuele di Mediazione a cui il Condominio BENEVENTO ha inteso aderire e che si terrà giorno 01/12/2023.
6. Allego alla presente copia del Regolamento Condominiale originario

Resto a Sua disposizione per ogni ulteriore documentazione necessaria ai fini dell'espletamento dell'incarico assegnatole.

Cordialmente

Dott. Roberto Guzzo

Da "Vinicio Longo" longovinicio@pec.it

A studio.guzzo@pec.it

Cc

Data Sun, 05 Nov 2023 15:29:56 +0000

Oggetto CTU Esec. Imm. n. 22/2023 - Tribunale di Paola - Unità Immobiliare sita in Paola (CS) Via Fiume La Ponte

Buonasera,

Essendo nominato CTU dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola (CS), ai fini della redazione della Perizia per la procedura Immobiliare in oggetto, al fine di poter rispondere esattamente ai quesiti del suddetto ILL.mo Giudice, sono a chiedere le seguenti informazioni di natura condominiale per le due Unità Immobiliari di proprietà del Sig. AMENDOLA Luigi - impiegato - nato il giorno 14 febbraio 1957 in Paola (CS), ovvero gli appartamenti contraddistinti con il SUB 100 ed il Sub101 della particella n. 32 di cui al Foglio n. 4, ovvero, per come richiestomi dal Giudice:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

L'importo su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

L'importo su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



Altresì sono a chiedere informazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Si allega Nomina, Giuramento de fotocopia del Documento del sottoscritto CTU.

Cordiali Saluti

Ing. Vinicio Longo

Via San Giacomo snc

Cetraro (CS) 87022

Cell. +39 329 384 26 90

pec: longovinicio@pec.it

url: <http://www.longovinicio.it>

Non stampare questa e-mail.

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie.

Please don't print this e-mail.

Confidentiality Notice – This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 – GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.



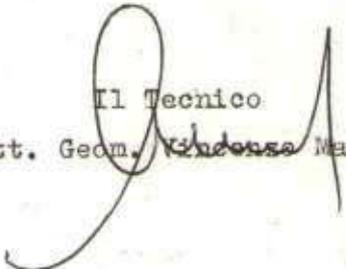
Condominio Fabbricato Benevento - Sito nel Comune di -
- P A O L A -

Regolamento Condominiale

e

Tabelle Millesimali

Il Tecnico

Dott. Geom.  ~~Giuseppe~~ Marchese

Disposizioni Generali

Capo I°

Cose comuni.

Art. 1 - Cose di proprietà comuni indivisibili.

A) Tra tutti i Condomini:

L'area su cui sorge l'edificio; le fondazioni; le strutture in c.a.; i muri perimetrali di compagnatura; le opere decorative esterne; i cornicioni; il tetto; le reti: elettrica; telefonica; televisiva; idrica, fognante fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari e comunque tutto quanto previsto dall'Art. 1117 C.C., salvo quanto stabilito nei singoli contratti di compravendita e dai successivi punti.

B) Tra tutti i Condomini proprietari degli appartamenti:

Oltre a quanto elencato nel punto A; il portone d'accesso e l'androne con i relativi infissi di chiusura; gli anditi; le scale di accesso ai piani; l'impianto completo di ascensore; l'impianto elettrico delle scale; l'impianto citofonico fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti.

C) Restano di esclusiva proprietà:

I balconi, i terrazzi, gli avvolgibili e gli infissi esterni compresi i portoncini capo-scala.

Per la loro conservazione e manutenzione, al fine di consentire una perfetta uniformità di consistenza, di colore e di estetica, i rispettivi proprietari, dovranno attenersi alle deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Condomini secondo la maggioranza richiesta dal C.C.-

D) Resta di esclusiva proprietà del costruttore, tutto il terreno circostante il fabbricato.

Al fine di consentire l'accesso al fabbricato ai vari proprietari di appartamenti ed eventuali altri aventi diritto, il costruttore, riserva loro, su una striscia di terreno della larghezza di ml. 2, servitù di passaggio.

Si precisa che di tale servitù, resta gravata la striscia di terreno che, dipartendosi dalla strada Nazionale per Paola, dopo aver attraversato il terreno antistante al fabbricato, secondo un tracciato ben determinato arriva allo spigolo, lato sud-ovest / sud-est, del fabbricato stesso per proseguire, costeggiando il fabbricato lungo il lato sud-est fino al portone di accesso, posto su detto lato.

Art. 2 - Quote dei partecipanti.

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli Condomini sono espresse in millesimi per come riportato nelle tabelle allegate.

I valori espressi nelle suddette tabelle hanno efficacia nei casi in cui ad essi si fa richiamo nelle disposizioni del presente regolamento e possono essere modificate, anche nell'interesse di un solo Con-

domino, solo nei seguenti casi:

- a) quando risulta che sono conseguenze di un errore materiale;
- b) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario fra i valori dei singoli piani e porzioni di piano.

Capo II°

Obblighi e diritti dei Condomini sulle cose comuni.

Art. 3 - Modificazioni delle cose comuni.

Nessun Condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni, nell'interesse del Condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea. L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un Condomino fossero riconosciuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuata dal condominio, purchè si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede. Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e dell'urgenza, un Condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea e dell'Amministratore dandone tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

Al Condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti di cui al comma precedente spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Per le spese voluttuarie eseguite da un Condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, non spetta alcun rimborso.

In deroga al disposto dell'Art. 1127 C.C. la sopraelevazione dello edificio in condominio è espressamente vietata.

Art. 4 - Manutenzione, ispezioni e lavori nei locali di proprietà esclusiva.

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e compromettere la stabilità ed il decoro dell'edificio.

Egli a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni eventualmente provocati.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e di lavori che comunque possono interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o di parte di esso, debbono darne notizia all'Amministratore, fermo restando, in ogni caso il disposto dell'Art. 1122 C.C.-

Art. 5 - Portierato.

Il servizio di portineria dovrà essere assicurato giornalmente ed in continuazione secondo l'orario stabilito dai vigenti contratti in materia.

Al portiere, in corrispettivo del suo servizio, è assegnata una retribuzione mensile, secondo le tariffe in vigore, integrata di tutto quanto stabilito dai contratti nazionali e provinciali.

Alla nomina, revoca e sostituzione del portiere, provvede l'Amministratore, sentito il parere del Consiglio dei Condomini.

Il portiere, per l'espletamento dei suoi compiti deve attenersi rigorosamente alle norme di regolamento del servizio di portierato emanato dall'Amministratore e regolarmente approvato dall'Assemblea dei Condomini.

Il portiere per l'adempimento delle sue incombenze dipende, disciplinariamente dall'Amministratore, il quale ha facoltà di applicare multe in caso di trasgressione agli obblighi di servizio e di contegno scorretto.

Art. 6 - Responsabilità dei Condomini per i danni alle cose comuni.

Ciascun Condomino è responsabile a norma dell'Art. 2043 e seguenti del C.C. per i danni prodotti alle cose comuni per i fatti imputabili a lui o a persone (familiari, persone di servizio, inquilini) ad esso appartenenti direttamente o indirettamente.

Art. 7 - Norme per l'uso degli ascensori.

Ognuno usa l'ascensore a proprio rischio e pericolo.

L'uso dell'ascensore è riservato ai proprietari, inquilini e loro familiari e visitatori; è vietato a chi non ne conosce la manovra, ai bambini non accompagnati da persone adulte ed ai fornitori di ogni genere.

E' vietato di condurre cani ed altri animali nella cabina, nonché merci e mobili pesanti ed ingombranti, materiale infiammabile e di cattivo odore e qualsiasi altra cosa che comunque possa danneggiarla.

L'ascensore non potrà essere usato come montacarico, la portata massima è indicata nell'interno della cabina e per nessuna ragione sarà ammesso superare tale limite.

Ogni guasto all'apparecchiatura proveniente da uso o manovra contraria alle istruzioni, sarà riparato a spese del comproprietario o dell'inquilino alla cui famiglia o cerchia di relazione appartiene la persona che lo ha provocato.

L'Amministratore ha la facoltà di interrompere il servizio dell'ascensore per eventuali riparazioni, manutenzione e comunque per tutte le circostanze che ne dovessero consigliare l'interruzione.

Capo III°

Riparto di spese.

Art. 8 - Contributo alle spese ed ai servizi comuni.

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, sono ripartite fra i Condomini secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente regolamento.

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

Art. 9 - Contributo delle spese per le cose di proprietà comuni indivisibili.

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose elencate nell'art. 1 del presente regolamento, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazioni riguardanti le dette cose deliberate dall'Assemblea a norma dell'Art. 1120 C.C.

Salvo quanto è stabilito negli articoli seguenti, tutti i Condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di proprietà, a secondo delle parti comuni, espresso in millesimi nelle tabelle allegate al presente regolamento.

Le spese generali inerenti l'intero edificio, ivi compreso il compenso dell'Amministratore, saranno suddivise in base alla tabella A. Nel caso l'Assemblea, a maggioranza, dovesse decidere di assicurare l'edificio, la spesa sarà ripartita in base alla tabella A.

Le spese per la conservazione e manutenzione dei solai, sono ripartite a norma dell'Art. 1125 C.C. in parti uguali fra i proprietari dei vani sovrapposti l'uno all'altro. Quelle dei muri divisorii in parti uguali.

Art. 10 - Ripartizione delle spese di illuminazione dell'androne, delle scale e locali di uso comune.

Le spese di cui sopra, sono ripartite in parti proporzionali ai millesimi rispondenti alle singole proprietà indicate nella tabella B allegata al presente regolamento.

Art. 11 - Spese manutenzione e ricostruzione scale.

Le spese di manutenzione ordinaria e ricostruzione delle scale, sono ripartite ai sensi dell'Art. 1124 C.C. tra i Condomini che ne usano per metà in parti proporzionali al valore delle quote di proprietà e per l'altra metà in parti proporzionali all'altezza del piano dal suolo di ciascuno di essi e fra i Condomini dello stesso piano in proporzione del valore delle rispettive loro proprietà, secondo la tabella C.

Art. 12 - Spese ascensore.

L'impianto di ascensore appartiene per destinazione pro-indiviso a tutti i Condomini, indipendentemente dall'uso, in quanto è sorto sin dalla costruzione del fabbricato. Pertanto, le spese di manutenzione ordinaria e di funzionamento dell'ascensore nonché le spese straordinarie e di eventuale sostituzione dell'ascensore, sono ripartite fra i Condomini interessati per metà in proporzione del valore delle rispettive proprietà e per l'altra metà in proporzione all'altezza dei piani dal suolo, secondo la tabella D.

Art. 13 - Spese di portierato.

Le spese per il servizio di portierato, saranno ripartite in parti proporzionali ai millesimi rispondenti alle singole proprietà immobiliari indicati nella tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera E.

In detta tabella, i valori millesimali dei magazzini, sono stati riportati in ragione del 10% del loro valore effettivo.

Capo IV°

Diritti ed obblighi dei Condomini sulle cose di proprietà esclusiva.

Art. 14 - Divieti.

La destinazione degli appartamenti ad uso diverso dell'abitazione o da studio professionale privato deve essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza di cui al 2° comma dell'Art. 1136 del C.C.

Tale divieto resta escluso per i locali del piano terra che possono essere adibiti a qualsiasi uso commerciale ed industriale ad eccezione di battilamiera e falegnameria.

Resta comunque vietato: a) destinare gli alloggi e i locali dello edificio ad uso di sanatorio, gabinetto di cura e ambulatorio di malattie infettive e contagiose, ed in genere a qualsiasi altro uso che sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio; b) occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, le terrazze, i ripiani, gli anditi, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà di uso comune. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti e ai locali dei singoli Condomini nel qual caso, però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse agli altri Condomini; c) è altresì vietato ai Condomini ed eventuali inquilini: - tenere animali ad eccezione di cani, gatti ed uccelli, purchè non arrechino danni o disturbo agli altri Condomini; - depositare materiale sui balconi o sulle terrazze ed in genere eseguire su tutti i balconi opere che possano compromettere la stabilità, arrecare danni o comunque alterare l'estetica delle facciate e dei prospetti principali; - gettare acqua, oggetti vari ed immondizie dalle aperture esterne principali, nell'interno del vano scale o sui pianerottoli; - gettare le immondizie che invece, messe negli appositi sacchetti chiusi, dovranno essere depositati all'esterno del fabbricato; - lasciare bambini per le scale e nell'androne dello stabile; - sciorinare panni, biancheria sui balconi e sui davanzali dei prospetti principali dell'edificio salvo diverse decisioni assembleari; - introdurre nell'androne biciclette o motociclette; - collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre o farli sporgere, per mezzo di ferri, al di fuori delle finestre e dei balconi. In ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque di annaffio possano dare molestia o sporcare i balconi e le terrazze dei piani sottostanti. - oltre le ore 24 di suonare, cantare ballare e far funzionare apparecchi radio televisori e grammofoni ad alto volume; d) è fatto assoluto divieto a tutti i Condomini, di apportare modifiche di qualsiasi genere ai prospetti principali e secondari anche se su balconi e terrazze di esclusiva proprietà, senza la preventiva autorizzazione a norma di legge, dell'Assemblea condominiale; e) è vietato esporre targhe, cartelli indicatori ed insegne sui muri di proprietà comune, o applicati ai ferri dei balconi ad eccezione delle targhette ai portoncini degli appartamenti e delle targhe professionali da apporre accanto al portone principale purchè siano di identico materiale e dimensioni. - Il portone d'ingresso deve rimanere chiuso dalle ore ventuno alle ore sette nel periodo invernale e dalle ore ventidue alle ore sei negli altri mesi. Pertanto, ogni Condomino o inquilino che esce o rincasa durante le ore suddette, ha l'obbligo di chiudere

il portone d'ingresso.

Art. 15 - Regolamento interno e sanzioni.

L'Assemblea dei Condomini potrà deliberare norme alle quali tutti i Condomini dovranno attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Per l'infrazione alle norme circa l'uso delle cose comuni nonchè di quelle di cui al comma precedente, l'Assemblea potrà stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a L. 50.000 da evolversi al fondo di riserva per le spese straordinarie di cui all'art. 27 salvo la responsabilità del trasgressore a termine di legge.

Art. 16 - Obblighi particolari del Condomino.

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà, e se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria dell'edificio. In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto:

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

Il Condomino subentrato è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello antecedente.

Art. 17 - Frazionamento.

Qualora nella proprietà di un piano subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà, nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 27.

Capo V°

Assicurazione e ricostruzione.

Art. 18 - Assicurazione dell'edificio.

L'intero edificio può essere, su proposta dell'Assemblea, assicurato contro i danni del fuoco e del fulmine e dello scoppio del gas per la durata di anni 20. L'indennità liquidata, in caso di sinistro, deve essere utilizzata, salvo il disposto dell'art. successivo, per la ricostruzione. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà risultante dalla tabella A, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Un tecnico scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire propor-

zionalmente l'indennità e la misura del contributo nella integrazione delle stesse. L'eventuale eccedenza della indennità relativa alle cose comuni, sarà distribuita fra i partecipanti secondo il valore delle rispettive proprietà.

Art. 19 - Rovina e demolizione totale dell'edificio.

In caso di rovina e demolizione totale dell'edificio o per una parte rappresentante i tre quarti del suo valore, ciascuno dei compartecipanti può chiedere la vendita del suolo o del materiale di risulta ed in genere tutte le cose che concorrevano a costituire l'edificio distrutto, rovinato o demolito, o formavano accessori di questo; salvo che non sia chiaramente dimostrabile che le parti rimaste siano di proprietà esclusiva, nel qual caso appartengono al legittimo proprietario. La vendita deve essere effettuata mediante un'asta, salvo che vi sia il consenso unanime di tutti i Condomini per una vendita a trattativa privata.

Art. 20 - Rovina o demolizione parziale dell'edificio.

Fuori del caso previsto dall'art. 19 se la demolizione e rovina riguarda una parte dell'edificio rappresentante un valore inferiore ai tre quarti, l'Assemblea delibera circa la ricostruzione delle parti comuni e i Condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione sono tenuti a cedere i loro diritti agli altri Condomini o a taluno di essi con preferenza per coloro che subirono maggiore danno ed in caso di parità di danno, a coloro che abbiano una quota maggiore di proprietà. Il corrispettivo della cessione è determinata da una stima compilata da un tecnico nominato dall'Assemblea.

Capo VI°

Amministrazione e rappresentanza.

Art. 21 - Organi di rappresentanza e di amministrazione.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:
- l'Amministratore; - il Consiglio dei Condomini; - l'Assemblea.

Art. 22 - Nomina dell'Amministratore.

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualsiasi tempo dall'Assemblea. L'Amministratore sarà nominato dalla Assemblea dei Condomini e verrà remunerato per come stabilito al successivo art. 23.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore deve, alla fine di ogni anno, rendere il conto della sua gestione. Tale obbligo incombe anche all'Amministratore dimissionario o revocato, che deve, in ogni caso consegnare al successore ed in sua mancanza ad uno dei membri del Consiglio dei Condomini all'uopo incaricato, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso al condominio.

Art. 23 - Funzione e compenso dell'Amministratore.

L'Amministratore provvede alle opere ordinarie di custodia, di pulizia

e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. - All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, in quote mensili anticipate. - Il preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Condomini e ciascun Condomino è tenuto a versare mensilmente le quote di propria spettanza oltre un eventuale contributo destinato a costituire un fondo per le spese di ordinaria gestione. - Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'Amministratore un adeguato fondo in denaro il cui importo e la modalità di corresponsione sono stabiliti dall'Assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al 2° comma del presente art. All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea e che viene prelevato dal fondo comune tra tutti i Condomini in proporzione al valore delle singole proprietà esclusive in base alla tabella "A".

Art. 24 - Compiti dell'Amministratore.

L'Amministratore provvede inoltre:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b) alla riscossione dei contributi, dellé eventuali indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese inerenti al Condominio, alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione ed al licenziamento del portiere, sentito il parere del Consiglio dei Condomini; nonché alla sorveglianza dello stesso;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini;
- e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere d'urgenza e non superino l'importo di £. 50.000, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Art. 25 - Disciplina dei servizi comuni.

L'Amministratore stabilirà le norme, gli oneri e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei Condomini e all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

Art. 26 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio.

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro cassa di entrata e uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le generalità e l'indicazione del domicilio e delle residenze, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni Condomino;
- e) un tipo planimetrico di ogni porzione di piano dell'immobile;

f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.
I libri di cui alle lettere a) e b) potranno essere vidimati da un membro dell'Assemblea dei Condomini e devono essere estensibili ad ogni Condomino nell'ufficio dell'Amministratore.

Art. 27 - Fondo di riserva e sua amministrazione.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad esigenze imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari; l'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune di cui all'art. 23 penultimo comma. - I capitali accantonati nel fondo suddetto devono essere depositati in un libretto intestato al condominio presso un istituto di credito prescelto dall'Assemblea.

Art. 28 - Prelevamenti dal fondo di riserva.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e da un membro del Consiglio dei Condomini.

Art. 29 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle spese annuali - Condomini morosi.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 agosto. La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro 10 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. Trascorsi inutilmente 15 giorni dalla richiesta, ai Condomini morosi potrà essere applicata una sanzione pecuniaria dell'1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, col massimo di £. 10.000; indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'Art. 63 disposizione di attuazione del vigente Codice Civile. Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluta al fondo di riserva per opere straordinarie di cui all'art. 27. Inoltre, l'Amministratore è anche autorizzato a sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 30 - Rappresentanza legale.

D'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'Art. 1131 del C.C.

Art. 31 - Consiglio dei Condomini.

Il Consiglio dei Condomini è composto da 3 (tre) membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi. Il consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne all'Assemblea. Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea.

Capo VII°

Assemblea.

Art. 32 - Convocazione dell'Assemblea.

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 30 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio finanziario per

l'esame e l'approvazione del rendiconto preventivo ed annesso progetto di riparto, e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno tre Condomini che rappresentino almeno un quinto del valore dell'edificio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese al domicilio dichiarato a norma dell'art. 16.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e della ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e la data dell'adunanza in seconda convocazione che deve essere fissata in un giorno successivo alla prima e comunque non oltre il decimo giorno successivo. Se l'Amministratore omette di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata su iniziativa di ciascun Condmino con le formalità di cui sopra. Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea entro 10 giorni dalla richiesta fatta da almeno due Condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Art. 33 - Formalità preliminari dell'Assemblea.

I convenuti all'Assemblea dei Condomini, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

Art. 34 - Diritto di voto e di delega.

Ogni Condmino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto vi provvederà per sorteggio il presidente. I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interessi per i quali esistono rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il Condmino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione e da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Art. 35 - Validità della costituzione dell'Assemblea.

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione, con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, la deliberazione presa nell'Assemblea in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio o almeno un terzo del valore dell'edificio salvo maggioranze speciali. Le deliberazioni che concernono la

nomina o la revoca dell'Amministratore o liti attive e passive a materie che esorbitano l'attribuzione dell'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio e riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'Art. 1120 C.C. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'Assemblea non può deliberare se non constatata che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione. La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata. La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei Condomini presenti.

Art. 36 - Verbale dell'Assemblea.

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

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati;
- c) la scelta del presidente, del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più Condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni. La comunicazione delle deliberazioni ai Condomini assenti ai sensi dell'Art. 1137 C.C., deve farsi dall'Amministratore al domicilio dichiarato a norma del precedente art. 16. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta, col solo rimborso delle spese.

Art. 37 - Attribuzioni dell'Assemblea.

L'Assemblea delibera:

- sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte anche dai singoli Condomini;
- sulla nomina dell'Amministratore;
- sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo e sul progetto di ripartizione delle spese ed eventualmente sull'ammontare del fondo comune per le stesse;
- sull'erogazione degli eventuali sopravanzi di gestione;
- sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;
- sulle norme alle quali tutti i Condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale ar-

gomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni e del decoro dell'edificio. I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio consuntivo devono essere posti a disposizione dei Condomini presso lo Amministratore per ogni opportuno controllo, nei 5 giorni precedenti la data dell'Assemblea ordinaria.

Art. 38 - Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'Assemblea.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dal secondo comma dell'art. 1137 C.C.

Art. 39 - Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio.

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti con atto giudiziale notificato dall'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere, per la quota parte, alle spese della lite che non siano state possibile reperire all'avversario.

Art. 40 - Sanzioni.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento o alle deliberazioni dell'Assemblea è stabilita una penalità non superiore a lire 50.000 da devolversi al fondo di riserva per le spese straordinarie. L'ammontare della sanzione è fissata di volta in volta dall'Assemblea entro il limite sopra indicato.

Art. 41 - Vertenze.

Qualora insorgessero vertenze o dissidi fra i Condomini o tra questi e l'Amministratore, le parti interessate, prima di adire l'autorità giudiziaria, dovranno tentare un bonario componimento della controversia attraverso un arbitrato.

Art. 42 - Per quanto non contemplato nel presente regolamento, ciascun Condomino si rimette a quanto stabilito dal vigente Codice Civile e dalle leggi in materia.



CRITERI TECNICI ESEGUITI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Tenendo conto della D.A.C.C. del 30/3/1942 Art. 61 ;del disposto degli artt. 1117/1147 del C.C. e della Circolare Min. LL.PP. n° 12480 del 26/3/1966 ecc. ecc.,il sottoscritto ha eseguito :

- 1) gli accertamenti e i rilievi tecnici dell'intero edificio condominiale, precisandone le aree di uso comune, gli impianti, i servizi e i vani comuni;
- 2) la redazione delle planimetrie in sede, delle varie unità immobiliari;
- 3) il calcolo delle aree e dei volumi di ogni singola unità immobiliare condominiale;
- 4) lo studio e l'introduzione dei vari coefficienti di riduzione con riferimento alla consistenza dell'intero edificio condominiale e servizi comuni, alle caratteristiche interne ed esterne dei singoli appartamenti in funzione globale dell'edificio.

Pertanto, risultano applicati nella redazione delle tabelle millesimali i seguenti coefficienti di riduzione :

- orientamento/illuminazione
- prospetto/esposizione
- piano

Sulla base di quanto precisato, è stato ricavato il valore convenzionale condominiale di ciascuna unità immobiliare e quindi le varie tabelle millesimali indicate nel presente regolamento condominiale con le lettere : A - B - C - D - E.

TABELLE MILLESIMATI

I N. O. T.	PIA NO	CONDOMINI	A SPESE GENERALI	B SPESE GENERALI ESCLUSE LE UNI- TA' PIANO T.	C SPESE RISCALDA- MENTO	D SPESE ASCENSORE	E SPESE PORTIERATO
1	A	P.T.	177	=	=	=	18
2	B	"	127	=	=	=	13
3	C	"	1	=	=	=	=
4	D	"	3	=	=	=	=
5	1	I°	13	20	10	=	19
6	2	"	12	17	8,5	=	17
7	3	"	12	17	8,5	=	17
8	4	"	12	17	8,5	=	17
9	5	"	12	17	8,5	=	17
10	6	"	13	20	10	=	19
11	7	"	13	20	10	=	19
12	8	"	10	14	7	=	13
13	9	"	10	14	7	=	13
14	10	"	10	14	7	=	13
15	11	"	10	14	7	=	13
16	12	"	10	14	7	=	13
17	13	"	10	14	7	=	13
18	14	"	10	14	7	=	13
19	15	"	10	14	7	=	13
20	16	"	10	14	7	=	13
21	17	"	10	14	7	=	13
22	18	"	10	14	7	=	13
23	19	"	14	20	10	=	19

24	20	I°	14	20	10	=	19
25	21	"	12	17	8,5	=	17
26	22	"	12	17	8,5	=	17
27	23	"	12	17	8,5	=	17
28	24	"	12	17	8,5	=	17
29	25	"	12	17	8,5	=	17
30	26	II°	12	18	14	21,5	18
31	27	"	21	30	23	34,5	29
32	28	"	19	28	22	31,5	27
33	29	"	16	23	17,5	26,5	23
34	30	"	15	22	17	24,5	22
35	31	"	15	22	17	24,5	22
36	32	"	16	23	17,5	26,5	22
37	33	"	13	19	14,5	22	18
38	34	III°	11	16	18	25,5	16
39	35	"	17	24	28	38	23
40	36	"	15	21	24,5	34	21
41	37	"	14	21	24,5	32,5	20
42	38	"	13	20	23	30,5	19
43	39	"	10	15	17,5	23,5	14
44	40	"	11	15	17,5	24	15
45	41	"	13	20	23	30,5	19
46	42	IV°	11	16	24	31,5	15
47	43	"	16	24	35	46	23
48	44	"	15	21	31,5	41	21
49	45	"	14	21	31,5	40,5	20

50	46	IV°	13	20	30	38,5	19
51	47	"	10	14	21	28,5	14
52	48	"	11	15	22,5	30	15
53	49	"	13	20	30	38,5	19
54	50	V°	24	34	82	84	34
55	51	"	10	14	34	33,5	14
56	52	"	39	57	136,5	138	56
			1.000	1.000	1.000,0	1.000,0	1.000



Allegato n. 12 - Comparabili



 Accedi[← Lista annunci](#)[Successivo >](#)

Appartamento in vendita a Paola via Turi, 7

Paola, Via Turi, 7  [Vedi su mappa](#)

59.000 € |  70 m² |  2 locali

[MOSTRA TELEFONO](#)[INVIA EMAIL](#)

Pubblicato da



Affiliato Tecnocasa: STUDIO IMMOBILIARE PAOLA
D.I.

Via Nazionale, 63 87027 - Paola

Descrizione

Comodo trilocale, via turi (zona sant'agata)

A pochi passi dal Lungomare, nelle immediate vicinanze del centro commerciale 'I pini' e in zona ben fornita di tutti i servizi, proponiamo in vendita un appartamento posto al primo piano con posto auto condominiale all'interno di un'ampia corte con cancello.

Al suo interno troviamo un ingresso soggiorno con cucina a vista e accesso ad un comodo balcone lato nord, corridoio, 2 camere da letto di cui una con accesso un balcone lato est

[Leggi tutto](#)

Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Prezzo:	59.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	70 m ²
Comune:	Paola	Numero locali:	2
Indirizzo:	Via Turi, 7	Numero bagni:	1
Codice annuncio:	TC58837688	Classe energetica:	NC
Riferimento:	60743694		

Caratteristiche

Posto Auto

Lungomare

Commerciale

Balcone

Cucina a Vista

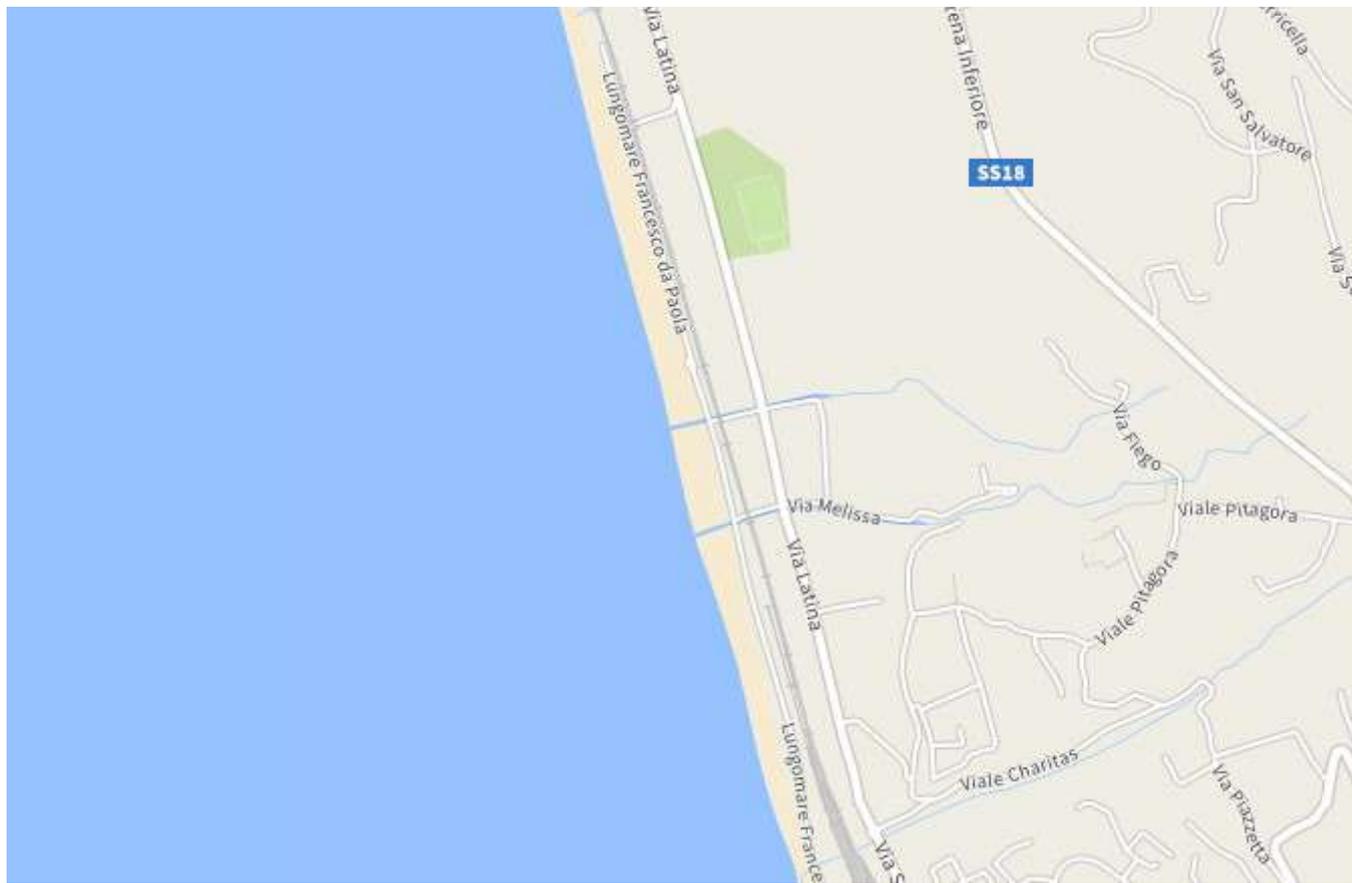
Bagno Finestrato

Mappa

Paola - Via Turi, 7



Leaflet | © OpenStreetMap contributors



Mutuo

Prezzo
dell'immobile

59.000 €

Importo del
mutuo

41.300 €

Durata del mutuo

25 anni ▼

Tipologia tasso

Variabile

Fisso

Rata da
€ 219
al mese

ANTICIPO

€ 17.700 (30%)

MUTUO

€ 41.300 (70%)

TAN

4,05%

Vuoi sapere che mutuo puoi
richiedere?

**SCOPRILO
SUBITO**

Trovi questo annuncio in



Appartamenti in vendita a Paola



Case in vendita a Paola



Bilocali in vendita a Paola

Annunci simili

Appartamento all'asta a Montalto Uffugo via Cristoforo Colombo, 57

60.129 €

 112 m² |  2 locali

Non Arredato/Vuoto • Giardino Privato • Terrazzo

Appartamento a Montalto Uffugo via Santa Maria di Settimo, 113

59.000 €

 63 m² |  2 locali

Non Arredato/Vuoto • Posto Auto • Ascensore

**Appa
Uffug
55.0**

 68

Non Arr
Buono s

[VEDI ALTRI ANNUNCI SIMILI](#)

TROVACASA

Chi siamo

SEZIONI

Annunci immobiliari

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Condizioni generali

[Contatti](#)

[Agenzie immobiliari](#)

[Privacy policy](#)

[Annunci da privati](#)

[Cookie policy](#)

[Immobili all'asta](#)

[Pubblicazione annunci](#)

© 2023 Immobiliare.it S.p.A. a socio unico

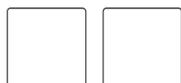
idealista

▮ Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

 **Chiama** Privato
Igino

Codice dell'annuncio
12080537



Trilocale in vendita in via Corbezzolo

Paola

65.000 €

80 m2 | 3 locali | 1° piano senza ascensore | Garage


Salva


Elimina



Caratteristiche specifiche

80 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Garage/posto auto incluso nel
prezzo

Buono stato

Classe energetica: Non indicato

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

i Annuncio aggiornato 25 giorni fa

Posizione

Via Corbezzolo, 3

Paola

Appennino Paolano-Unione delle Valli,

Cosenza

idealista

▣ Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

Chiama Privato
Giovanni Storino

Codice dell'annuncio
17277450



Trilocale in vendita in via Forr

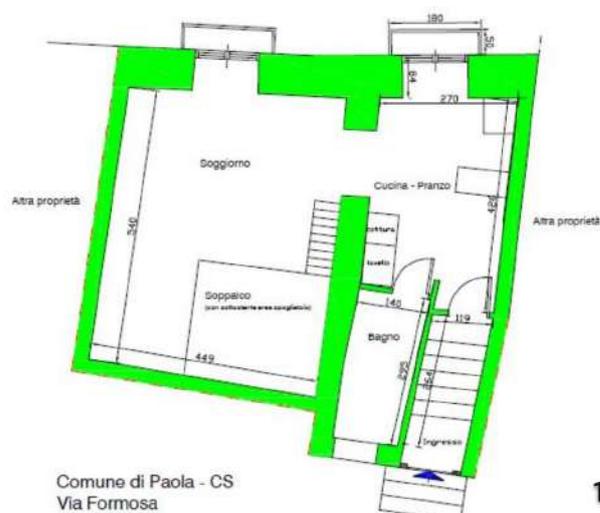
Paola

44.000 €

50 m² | 3 locali | 1° piano senza ascensore

Salva

Elimir



Commento dell'inserzionista

Appartamento in centro storico, arredato, dotato di cucina in muratura, ingresso, zona pranzo-cucina, soggiorno, spazio soppalcato con zona spogliatoio.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Giovanni Storino** via chat.

Caratteristiche specifiche

50 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Buono stato

Classe energetica: In corso

Costruzione

1° piano

Senza ascensore

 **Annuncio aggiornato 20 giorni fa**

Posizione

Via Formosa, 2

Paola

Appennino Paolano-Unione delle Valli,

Cosenza

Allegato n. 13 - Stima Market Comparison Approach



TABELLA ANALISI COMPARABILI SUB 100

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	17/12/2023	17/12/2023	17/12/2023	17/12/2023
	mesi di differenza	0	0	0	
	distanza (metri in linea d'aria)	2000	7000	4000	
	descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
	prezzo rilevato	59.000	65.000	44.000	
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.				
	sconto	5%	5%	5%	
	prezzo applicato	56.050	61.750	41.800	

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	1	1	1	2	
	numero servizi (1, 2...)	1	1	1	2	
	ascensore (si 1; no 0)	0	0	0	0	
	manutenzione immobile	2	2	2	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	manutenzione fabbricato	2	2	2	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	posizione	0	0	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	0	0	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	classe energetica	0	0	0	0	
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>						

CALCOLO SUPERFICI	coefficiente ragguglio				
	superficie commerciale	-	70	80	50
	residenziale	1			
	soppalchi abitabili	0,8			
		0			
		0			
		0			
		0			
		0			
		0			
		0			
		0			
		0			
terreno (estensione in mq)					
totale (al netto del terreno)		70	80	50	61

prezzi marginali	<input checked="" type="checkbox"/>	4%	800,71	771,88	836,00	802,86
-------------------------	-------------------------------------	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	0 %
	valore unitario terreno	0 euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	0 %
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000 euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	40 anni
	vita utile di un servizio igienico	40 anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	5000 euro
	vita utile ascensore	40 anni
	vetustà ascensore	0 anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	10000 euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	7000 euro
	posizione (incidenza percentuale)	0 %
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	0 %
	NOTE:	
	classe energetica (costo incremento di classe)	euro



TABELLA ANALISI COMPARABILI SUB 100

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	data	0,00	0,00	0,00
	superficie	802,86	802,86	802,86
	servizi igienici	0,00	0,00	0,00
	livello di piano	0,00	0,00	0,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile	10000,00	10000,00	10000,00
	manutenzione fabbricato	7000,00	7000,00	7000,00
	posizione	0,00	0,00	0,00
	finiture	0,00	0,00	0,00
	classe energetica	0,00	0,00	0,00

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
TABELLA VALUTAZIONI	prezzo	56.050,00	61.750,00	41.800,00
	data	-	-	-
	superficie	- 7.225,77	- 15.254,40	8.831,49
	servizi igienici	-	-	-
	livello di piano	-	-	-
	terreno	-	-	-
	ascensore	-	-	-
	manutenzione immobile	-	-	-
	manutenzione fabbricato	-	-	-
	posizione	-	-	-
	finiture	-	-	-
classe energetica	-	-	-	
		48.824	46.496	50.631

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	48.650
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE	4%	OK

CONDIZIONI LIMITANTI	PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE	
	Difformità edilizie che possono essere considerate sanabili	
	Difformità catastali che devono essere sanate	
	Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori	
Incidenza della Tipologia del diritto reale		
		-
INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI	euro	-

INCIDENZA DIFFORMITA' SUL VALORE	
0,00%	RATIFICA SENZA DECURTAZIONE

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	48.650
PREZZO UNITARIO	euro/mq	797,55



		immobile	terreno
nel caso di immobili con terreni	euro	48.650	-
	euro/mq	797,5482371	-



TABELLA ANALISI COMPARABILI SUB 101

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	17/12/2023	17/12/2023	17/12/2023	17/12/2023
	mesi di differenza	0	0	0	
	distanza (metri in linea d'aria)	2000	7000	4000	
	descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
	prezzo rilevato	59.000	65.000	44.000	
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.				
	sconto	5%	5%	5%	
	prezzo applicato	56.050	61.750	41.800	

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	1	1	1	2	
	numero servizi (1, 2...)	1	1	1	2	
	ascensore (si 1; no 0)	0	0	0	0	
	manutenzione immobile	2	2	2	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	manutenzione fabbricato	2	2	2	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	posizione	0	0	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	0	0	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	classe energetica	0	0	0	0	
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>						

CALCOLO SUPERFICI	coefficiente ragguglio					
	superficie commerciale	-	70	80	50	
	residenziale	1				64,5
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
		0				0
	terreno (estensione in mq)					
totale (al netto del terreno)		70	80	50	65	

prezzi marginali	<input checked="" type="checkbox"/>	4%	800,71	771,88	836,00	802,86
-------------------------	-------------------------------------	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	0 %
	valore unitario terreno	0 euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	0 %
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000 euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	40 anni
	vita utile di un servizio igienico	40 anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	5000 euro
	vita utile ascensore	40 anni
	vetustà ascensore	0 anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	10000 euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	7000 euro
	posizione (incidenza percentuale)	0 %
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	0 %
	NOTE:	
	classe energetica (costo incremento di classe)	euro



TABELLA ANALISI COMPARABILI SUB 101

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	data	0,00
	superficie	802,86	802,86	802,86
	servizi igienici	0,00	0,00	0,00
	livello di piano	0,00	0,00	0,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile	10000,00	10000,00	10000,00
	manutenzione fabbricato	7000,00	7000,00	7000,00
	posizione	0,00	0,00	0,00
	finiture	0,00	0,00	0,00
	classe energetica	0,00	0,00	0,00

		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
		TABELLA VALUTAZIONI	prezzo	56.050,00
	data	-	-	-
	superficie	- 4.014,32	- 12.042,95	12.042,95
	servizi igienici	-	-	-
	livello di piano	-	-	-
	terreno	-	-	-
	ascensore	-	-	-
	manutenzione immobile	-	-	-
	manutenzione fabbricato	-	-	-
	posizione	-	-	-
	finiture	-	-	-
	classe energetica	-	-	-
		52.036	49.707	53.843

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	51.862
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE	4%	OK

CONDIZIONI LIMITANTI	PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE	
	Difformità edilizie che possono essere considerate sanabili	
	Difformità catastali che devono essere sanate	
	Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori	
Incidenza della Tipologia del diritto reale		
INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI	euro	-

INCIDENZA DIFFORMITA' SUL VALORE	
0,00%	RATIFICA SENZA DECURTAZIONE

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	51.862
PREZZO UNITARIO	euro/mq	797,88



		immobile	terreno
nel caso di immobili con terreni	euro	51.862	-
	euro/mq	797,8753053	-

