

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 13/2020 N.R.G.E.
PROMOSSA DA : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
CONTRO: XXXXXXXXXXXXX +1

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa



INDICE

1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 12
3) Risposte ai quesiti	pag. 12
4) Conclusioni	pag. 31
5)Allegati	pag. 31
ALLEGATO A : Fotografie nn 1-12	
ALLEGATO B : Documentazione	
1) Verbale di sopralluogo;	
ALLEGATO C : Planimetrie	
1) Mappa catastale degli immobili;	
2) Visura immobili	
3) Documentazione Comune di Torano Castello	



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 12/01/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 13/2020 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo **all'art.567, 2° comma cod. proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:**

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure :
- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di**



certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certifica notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore



precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato



notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 1.2. Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/198;
- 1.4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici



l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:

1.6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di



difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 1.7. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 1.8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 1.9. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della



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

1.10. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

1.11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul



bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

- 1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se



non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

1.16. Allegare una versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune di Torano Castello** (cfr. ALL.C).

In data 02/02/2023 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in Via Corso Umberto I n. 29 in agro del comune di Torano Castello.

Nel corso del sopralluogo era presente, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, eseguita, e il Dott. Antonello Tancredi nominato dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore precedente ha optato **per il deposito della**



certificazione notarile sostitutiva dalla quale si evince che la provenienza dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva appartiene agli esecutati per piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e in regime di separazione dei beni, trattasi di unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 12 particella 206 Sub 1 cat. A/3** consistenza 5,5 vani per averlo acquistato con atto di compravendita del 28/05/2010 del notaio De Santis Luigi di Cosenza rep. N° 33737/16011, trascritto il 01/06/2010 ai nn. 17786/12249 dal Signor [REDACTED]

[REDACTED] al quale era pervenuta a seguito di atto di donazione del 15/01/1981 a firma del notaio NAPPI Nunzio di Montalto Uffugo rep. N°2686 trascritto il 12/02/1981 ai nn. 3192/2894 dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Quindi nel ventennio antecedente alla data di pignoramento dell'immobile che è il 03/01/2020 si ravvisano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/05/2010 ai nn. 33738/16012 a firma del notaio Luigi DE SANTIS da Cosenza a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro XXXXXXXXXXXXX per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXX per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. del 22/04/2014 del Tribunale di Cosenza rep 1976/14 a favore dell'ERARIO DELLO STATO contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$



in regime di separazione dei beni sulla particella 134 del foglio 12; Confisca di beni già sottoposti a sequestro per equivalente della CORTE DI APPELLO DI CATANZARO del 29/06/2017 rep. 1668/17 a favore dell'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO con sede a Roma C.F. 80004340461 contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni sulla particella 134 del foglio 12.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati i dati catastali dell'immobile pignorato, inoltre viene certificato il regime patrimoniale **dell'esecutato che è in separazione dei beni.**

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dopo aver ispezionato gli immobili durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative agli immobili (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :



	FABBRICATI				
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 1	TORANO CASTELLO	C.so Umberto I n. 29	12	206	1
LOTTO 1	TORANO CASTELLO	C.so Umberto I n. 29	12	134	

3.2 Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Gli immobili pignorati consistono in un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Torano Castello.

- **Unità immobiliare ad uso residenziale** di 224 mq, costituito da un piano terra e da un piano seminterrato a cui si accede da scala interna. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno, corridoio, bagno, due camere da letto, il piano seminterrato che allo stato attuale è rifinita e pavimentata, utilizzata come tavernetta costituisce una pertinenza, accatastato come una cantina e legnaia. Lo stato manutentivo è discreto. Le porte sono in legno, gli infissi interni sono in pvc di recente manifattura, mentre gli infissi esterni



sono in alluminio. Impianto di riscaldamento autonomo con termocamino. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Identificato al **N.C.E.U.** di Torano Castello al **foglio 12 particella 206 Sub 1** (Rappresenta il **Lotto 1**). In adiacenza al fabbricato vi è un terreno di cui solo una parte viene utilizzato come corte identificato al **N.C.E.U.** di Torano Castello al **foglio 12 particella 134** (Rappresenta il **Lotto 1**).

Per l'immobile sopra descritto non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, esso è assoggettato solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/198;

L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 1978.

3.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6



giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che l'unità abitativa identificato al NCEU al **foglio 12 particella 206 sub 1** fa parte di un unico corpo di fabbrica realizzato dal Sig. [REDACTED] con concessione edilizia n. 49 del 1978. Trattasi di struttura in muratura portante che prevedeva un piano terra e un piano primo con copertura. Successivamente il predetto fabbricato è stato suddiviso, frazionato in due unità abitative separate. Allo stato attuale l'unità abitativa si presenta come un piano terra ed un piano seminterrato. Negli archivi comunali è presente una richiesta di permesso a costruire in sanatoria datata Ottobre 2013, per la realizzazione di una pavimentazione e scala in ferro esterna che conduce al sottotetto. Tale autorizzazione non è stata rilasciata



dall'UTC per documentazione incompleta. Non risulta altresì alcuna richiesta per la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto iniziale.

3.5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il terreno è identificato al N.C.T al foglio 12 particella 134 . Trattasi di terreno in pendenza di 900 mq. La parte iniziale in adiacenza all'unità immobiliare (il 13 % della superficie) è utilizzato come corte la cui destinazione urbanistica è zona B di completamento. La restante parte l'87% della superficie è zona E con destinazione agricola. (cfr. ALL. C).

3.6 Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento



TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricato in Torano Castello									
Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.IIa	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà	
Via C.so Umberto I, n.29	A/3	171	12	206	1	326,66	XXXXXXXXXX XX	50%	
							XXXXXXXXXX XX	50%	
	Semin. Arb	900	12	134			XXXXXXXXXX XX	50%	
							XXXXXXXXXX XX	50%	

3.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data del pignoramento le parti eseguite risultano intestatari degli immobile, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobile sito nel Comune di Torano Castello in Via C.so Umberto I n.29; Abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.12 particella n. 206 sub 1 cat. A/3. Consistenza 5,5 vani sup. 171 mq, piani S1-T Intestato a XXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] per quota ½ e XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] per quota 1/2.
- Terreno nel Comune di Torano Castello identificato al NCT al foglio 12 particella 134 Semin. Arb. di 4°, 900 mq reddito dominicale euro 1,39 redd. Agrario euro 0,56 Intestato a XXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] per quota ½ e XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] per quota 1/2

Le unità immobiliari sopra descritte non presentano vincoli opponibili alla vendita.

3.9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,



lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima



monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate poiché le pubblicazioni di agenzie immobiliari, per l'area oggetto d'interesse, sono piuttosto scarse.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione. Nel caso in cui non ci si trovi nelle predette condizioni vanno applicati i coefficienti di cui agli Artt. 20 e 21 della Legge 392/78 relativi alla vetustà e allo stato di conservazione dell'immobile da stimare. L'applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l'immobile oggetto di stima dallo stato "normale" allo stato di fatto (manutenzione, conservazione e vetustà) in cui versa.

In particolare per la vetustà si applica un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione, pari all'1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni. Per lo stato di conservazione e manutenzione si applicano i seguenti coefficienti di merito:



- 1,0 per lo stato normale,
- 0,80 per uno stato mediocre
- 0,60 per uno stato scadente.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.

La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z \times \alpha$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

Z = Z₀ = superficie del bene da stimare;

Z₀ = superficie commerciale lorda;

α = coefficiente correttivo per stato di conservazione e vetustà



Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup. verde)	1	0.1	0.1

Per la determinazione del Prezzo abbiamo la seguente tabella:

Valore Medio di Mercato	Stato di conservazione e manutenzione		Vetustà	Valore da applicare (α)
1	normale	1	1	1
1	mediocre	0,8	1	0,8
1	scadente	0,6	1	0,6

Metodo di stima Terreni

Il terreno del compendio immobiliare appartiene ad un'unica qualità colturale trattasi di seminativo arborato. Da un'indagine eseguita dalla INEA sul mercato fondiario della Regione Calabria emerge che negli ultimi anni a partire dal 2008 i prezzi non hanno subito sostanziali variazioni, per via di una stasi del mercato da ricondursi ai valori elevati dei terreni più richiesti (seminativi irrigui, uliveti,



ecc.), che bloccano le contrattazioni, e ai bassi prezzi dei prodotti a fronte di elevati costi di produzione. La conferma di tale analisi è riportata indirettamente anche dalla Commissione Provinciale Espropri, che a partire dal 2008 ad oggi non ha variato i Valori Agricoli Medi (VAM) per le singole qualità colturali.

Per la valutazione dei terreni, si fa ricorso alla stima per VAM.

Vengono di seguito elencati i singoli Lotti.

LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita in località Sartano nel Comune di Torano Castello, in C.so Umberto I n. 29 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 12 particella 206 sub 1 piano Seminterrato e Terra. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare suddiviso su due livelli, il piano terra è composto da cucina, soggiorno, corridoio, bagno, due camere da letto, il piano seminterrato che catastalmente ha la destinazione di cantina e legnaia, allo stato attuale è rifinita e pavimentata, utilizzata come tavernetta. Lo stato manutentivo è discreto. Le porte sono in legno, gli infissi interni sono in pvc di recente manifattura, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Impianto di riscaldamento autonomo con termocamino. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Presenta una superficie di 224 mq, i prezzi nell'area centrale di Torano Castello oscillano da un min di



500 €/mq ad un massimo di 700 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo di 650 €/mq.

Si ha :

$$P = 650,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unità ab.})} = 112 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{pertinenza})} = 112 \text{ mq} \times 0,25 = 28 \text{ mq};$$

$$Z_{2(\text{balcone})} = 7 \text{ mq} \times 0,25 = 1,75 \text{ mq}$$

$$S = (P \times (Z_{0(\text{unità ab.})} + Z_{1(\text{pertinenza})} + Z_{2})) \times \alpha =$$

$$650,00 \times (112+28+1,75) \times 1 =$$

$$650,00 \times 141,75 \times 1 = \underline{\underline{\text{€ 92.137,50}}}$$

Terreno agricolo, per 86,97 % a destinazione Seminativo arborato, e per 13,03 % a destinazione Zona di Completamento Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 12 particella 134. ha un'estensione di (782,73+112,27)mq = 900 mq. Diritti di piena proprietà.

Trattasi di terreno posto in adiacenza al fabbricato, di cui la parte ricadente in zona di completamento è utilizzata come corte dell'unità abitativa, mentre la restante parte a seminativo arborato. Quest'ultimo posta in zona a discreta pendenza presenta una clivometria superiore al 35%, con Vincoli di area a rischio frane.

Superficie totale = 0.09.00 Ha

Calcolo VAM

Superficie = 0.07.83 Ha

Torano Castello Regione agraria 12



Seminativo arborato = 14.000 €/Ha

Valore $V_{AM} = 14.000 \times 0,0783 = 1.096,20 \text{ €}$

Zona di Completamento

$P = 10,00 \text{ €/mq}$

$Z = 117 \text{ mq}$;

$V = P \times z = 10,00 \times 117 = 1.170,00 \text{ €}$

Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t)è:

€ 94.404,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Determinazione del prezzo base

LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
LOTTO n° 1: - <u>Unità immobiliare</u> sita nel Comune di Torano Castello, al C.so Umberto I n.29 identificato nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 206 sub 1	€ 94.404,00	€ 14.160,60	€ 80.243,00



piano Seminterrato e terra. Diritti di piena proprietà. - Terreno sito nel Comune di Torano Castello, di cui 87% in zona agricola e 13% in zona di completamento, identificato al N.C.T. al foglio 12 particella 134 . Diritti di piena proprietà.			
---	--	--	--

3.11 Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di



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;

L'unità immobiliare risulta abitata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e dai figli. Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali trattasi di abitazione unifamiliare pertanto non esistono spese di tale natura. Si segnala la richiesta di sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare dovuta alla diversa distribuzione di spazi interni e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	<ul style="list-style-type: none">- Unità immobiliare costituita da un piano terra e da un piano seminterrato a cui si accede da scala interna. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno, corridoio, bagno, due camere da letto, il piano seminterrato che allo stato attuale è rifinito e pavimentato, utilizzato come tavernetta costituisce una pertinenza, accatastato come cantina e legnaia. Lo stato manutentivo è discreto. Le porte sono in legno, gli infissi interni sono in pvc di recente manifattura, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Impianto di riscaldamento autonomo con termocamino. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Presenta una superficie totale di 224 mq, sita in Sartano di Torano Castello C.so Umberto I n. 29.- Terreno sito nel Comune di Torano Castello, di cui 87% in



	zona agricola e 13% in zona di completamento, ricadente in zona R3 rischio PAI. In adiacenza all'unità immobiliare.
DATI CATASTALI	<ul style="list-style-type: none"> - Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Torano Castello al Foglio 12 particella 206 sub 1 Cat. A/3 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 326,66; - Riportato al N.C.T. nel Comune di Torano Castello al foglio 12 particella 134. Consistenza 9 are, R.D. euro 1,39, R.E. euro 0,56
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 80.243,00

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in Euro **80.243,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati



Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 14/06/2023

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa



VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO

Il giorno 02 del mese Febbraio dell'anno 2023

alle ore 10.30, io sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa

presso il luogo per cui è causa in Via C.so Umberto I n. 29

in TORANO CASTELLO ho dato inizio alle operazioni di consulenza

d'ufficio relative alla causa di Esecuzione Immobiliare N. R.G. 13/2020 tra

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E [REDACTED] Sul

posto sono convenuti:

- [REDACTED]
- Dott. Tancredi Autouella in qualità di custode
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Gianluca De Rosa nella qualità di C.T.U., giusta nomina dell'Ill.mo Giudice Esecutivo di Cosenza dott. G. SICILIA alla presenza dei soggetti sopra indicati procede ad esaminare tutta la documentazione in atti finalizzata ad una ricognizione dei luoghi nella forma più esatta e più completa possibile, tenendo presente tutti gli elementi oggettivi che emergono dallo studio dei fascicoli in mio possesso nonché di tutte le indicazioni e/o documentazioni evidenziate dalle parti.

Si prende atto che: l'immobile è costituito da un piano terra e da un seminterrato da cui si accede tramite scala interna - Il sopralluogo procede ad un rilievo metrico e fotografico

Dichiarazioni rese da:

dei luoghi, rispondendo su
planimetria separata quanto
rilevato - d'immobile e' stato
redattato intorno agli anni 80
dal Sig. [redacted] ed acquistata
successivamente dal Sig. [redacted]
che e' in separazione dei beni
con la Sig.ra [redacted]
la Sig.ra [redacted] comunica
che ella e' gia' separata dal Sig. [redacted]
ed e' in attesa di divorzio -

[redacted]

L'immobile vero in un
sufficiente stato di manutenzione
ed e' dotato di impianto di
riscaldamento con termosifoni -
Successivamente si effettua
il sopralluogo alle porte esterne
al terreno che e' compreso nel
compendio immobiliare -

A questo punto il sottoscritto C.T.U. invita le parti a fornire, se in possesso, al solo fine di giustizia, elementi che possano risultare utili ai fini delle risposte da dare in forma esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, fissa per il

giorno il secondo sopralluogo

Alle ore 11.00 avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con i presenti

Il C.T.U.

I convenuti

Ing. Gianluca De Rosa



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

Dichiarazione protocollo n. CS0264673 del 10/05/2007

Planimetria di u.i.v. in Comune di Torano Castello

Corso Umberto I

01V.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 206
Subalterno: 1

Compilata da:
Cervarolo Rocco
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 867

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Primo S.T.
H = mt 2.60



Pianta Piano Terra
H = mt 3.00



Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2023 - Comune di TORANO CASTELLO(L206) - < Foglio 12 - Particella 206 - Subalterno 1 >
Firmato D6C0E8E9C05B1B110C0E1E8E54c7Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2023

Dati identificativi: Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 206 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 206

Classamento:

Rendita: Euro 326,66

Zona censuaria 2,

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

Foglio 12 Particella 206 Subalterno 1

Indirizzo: CORSO UMBERTO PRIMO n. 33 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 171 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 171 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dal 19/11/1992 al 10/05/2007

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992


Immobile predecessore

Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 206



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

 dal **10/05/2007**
Immobile attuale
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/05/2007
Pratica n. CS0264673 in atti dal 10/05/2007 IN CORSO
DEFINIZIONE-ULTIMATO (n. 20195.1/2007)


Indirizzo

 dal **19/11/1992 al 10/05/2007**
Immobile predecessore
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206**
CORSO UMBERTO I Piano T - 1ST
Partita: **1775**

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

 dal **10/05/2007 al 13/03/2023**
Immobile attuale
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**
CORSO UMBERTO I Piano S1-T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/05/2007
Pratica n. CS0264673 in atti dal 10/05/2007 IN CORSO
DEFINIZIONE-ULTIMATO (n. 20195.1/2007)

 dal **13/03/2023**
Immobile attuale
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**
CORSO UMBERTO PRIMO n. 33 Piano S1-T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2023
Pratica n. CS0044697 in atti dal 13/03/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44697.1/2023)

Dati di classamento

 dal **19/11/1992 al 10/05/2007**
Immobile predecessore
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206**
Categoria **F/4^o**, Consistenza **0 m²**
Partita: **1775**

COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

 dal **10/05/2007 al 12/11/2007**
Immobile attuale
Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 326,66**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3^o**, Classe **U**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/05/2007
Pratica n. CS0264673 in atti dal 10/05/2007 IN CORSO
DEFINIZIONE-ULTIMATO (n. 20195.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 12/11/2007

Immobile attuale

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 326,66**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^d**, Classe **U**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2007
Pratica n. CS0519752 in atti dal 12/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62648.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

➤ Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio **12** Particella **206** Subalterno **1**

Totale: **171 m²**

Totale escluse aree scoperte : **171 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/05/2007, prot. n. CS0264673

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TORANO CASTELLO (L206)(CS) Foglio 12 Particella 206

➤ 1. [REDACTED]

1. COSTITUZIONE in atti dal 19/11/1992

📅 dal 19/11/1992 al 10/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORANO CASTELLO (L206)(CS) Foglio 12 Particella 206 Sub. 1

➤ 1. [REDACTED]

2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/05/2007 Pratica n. CS0264673 in atti dal 10/05/2007 IN CORSO DEFINIZIONE-ULTIMATO (n. 20195.1/2007)

📅 dal 10/05/2007 al 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. [REDACTED]

3. Atto del 28/05/2010 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 33737 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12249.1/2010 Reparto PI di COSENZA in atti dal 03/06/2010

📅 dal 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) F/4: Unità in corso di definizione*
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico*



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2023

Dati identificativi: Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 134

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,39

agrario Euro 0,56

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 900 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 05/03/1991

Immobile predecessore

Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 54

Impianto meccanografico del 16/04/1985

dal 05/03/1991

Immobile attuale

Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 134

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/03/1991 (n. 14480)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TORANO CASTELLO (L206) (CS)

Foglio 12 Particella 54

Dati di classamento



📅 dal 06/10/1981 al 16/04/1985

Immobile predecessore

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 54

Redditi: dominicale **Euro 1,81 Lire 3.510**

agrario **Euro 0,73 Lire 1.404**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **1.170 m²**

Partita: **333**

FRAZIONAMENTO del 06/10/1981 in atti dal
29/09/1995 MOD.12 (n. 3261.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 177

Foglio 12 Particella 178

Foglio 12 Particella 135

Foglio 12 Particella 137

Foglio 12 Particella 179

Foglio 12 Particella 136

📅 dal 16/04/1985 al 25/02/1989

Immobile predecessore

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 54

Redditi: dominicale **Euro 8,27 Lire 16.020**

agrario **Euro 3,31 Lire 6.408**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **5.340 m²**

Partita: **333**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

📅 dal 25/02/1989 al 05/03/1991

Immobile predecessore

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 54

Redditi: dominicale **Euro 1,68 Lire 3.255**

agrario **Euro 0,67 Lire 1.302**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **1.085 m²**

Partita: **5109**

FRAZIONAMENTO del 25/02/1989 in atti dal
29/09/1995 MOD.51 (n. 23.900/1989)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 169

📅 dal 05/03/1991 al 05/03/1991

Immobile predecessore

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio 12 Particella 54

Redditi: dominicale **Euro 6,54 Lire 12.660**

agrario **Euro 2,62 Lire 5.064**

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/03/1991 (n. 14480)



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **4.220 m²**

Partita: **333**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio 12 Particella 134
Foglio 12 Particella 54

 dal 05/03/1991 al 19/06/2003

Immobile attuale

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio **12** Particella **134**

Redditi: dominicale **Euro 1,74 Lire 3.360**
agrario **Euro 0,69 Lire 1.344**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **1.120 m²**

Partita: **333**

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/03/1991 (n. 14480)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio 12 Particella 134
Foglio 12 Particella 54

 dal 19/06/2003

Immobile attuale

Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**

Foglio **12** Particella **134**

Redditi: dominicale **Euro 1,39**
agrario **Euro 0,56**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
Superficie: **900 m²**




TIPO MAPPALE del 19/06/2003 Pratica n. 301144 in
atti dal 19/06/2003 (n. 36065.1/1991)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORANO CASTELLO (L206) (CS)**
Foglio 12 Particella 206

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **TORANO CASTELLO (L206) (CS)** Foglio **12**
Particella **54**

 1. 
 dall'impianto al 15/10/1981 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 16/04/1985

 1. 

2. Atto del 15/10/1981 Pubblico ufficiale NAPPI
NUNZIO Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Repertorio
n. 3612 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n.
8730 registrato in data 26/10/1981 - n. 94.1/1984 in atti
dal 29/09/1995



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

☑ dal 15/10/1981
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORANO CASTELLO (L206) (CS) Foglio 12 Particella 134

1. [REDACTED]

☑ dal 15/01/1981 al 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

1. [REDACTED]

☑ dal 05/03/1991 al 15/01/1981
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)

1. [REDACTED]

☑ dal 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

2. [REDACTED]

☑ dal 28/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

3. Atto del 15/01/1981 Pubblico ufficiale NAPPI NUNZIO Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Repertorio n. 2686 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 1222 registrato in data 02/02/1981 - Voltura n. 602982 in atti dal 05/03/1991

4. FRAZIONAMENTO in atti dal 05/03/1991 (n. 14480)

5. Atto del 28/05/2010 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 33737 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12249.1/2010 Reparto PI di COSENZA in atti dal 03/06/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



servizi pubblici; in presenza di tali requisiti si dovrà immediatamente dare avviso all'Ufficio comunale competente.

1) Non è consentito ingombrare con i lavori la via o gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie o spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati e sospesi per più di un mese.

Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati proporzionali via e spazi pubblici, con esito o ruovetta.

Gli esiti o ruovette dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,30, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, curati di rischiose.

Ogni angolo spigolato dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare eccesa dell'ora corrispondente al tramonto e quella corrispondente al sorgere del sole.

8) Ai sensi dell'art. 5 della legge 30 aprile 1976, n. 275, prima di dare inizio agli impianti termici, deve essere presentato progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilasci la ricevuta.

10) È fatto obbligo di richiedersi all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scavo di tutte le opere.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di questo edificio, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporanea avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza con delle norme di Legge e del Regolamento comunali, come della realtà assuntiva firmata nella presente concessione.

L'incremento del progetto approvato o dalla relative varianti, comporta l'abbandono della sanatoria di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Mezzo notificatore del Comune di _____ dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____

consegnandogli copia, con gli emessi allegati, a tutti gli _____

Firma del Mezzo notificatore: _____
Data: _____

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Contatti: 010747327/010201021/010201022/010201023

COMUNE DI Torano Castello
PROVINCIA DI Capoterra

PRATICA EDILIZIA N. 49
ANNO 1988

Pos. n. 2482 e 26-1-989

CONCESSIONE

EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da _____

residenza in _____ via _____
in data 28-9-88 progetto n. 2482 con gli elaborati di progetti allegati
per la esecuzione di due fabbricati in muratura di blocchi pieni X
Cerchi e muretti cementizi
piani 4 (Km) vani 4 usci 3 accessori 1
destinazione abitazione
situato in Saraceno via 622 "Carlo Peller"
saffare identificato nel catasto comunale al foglio 12 col. 54-55 al mq. 7.000
accettato che il richiedente ha titolo per ritogliere la suddetta concessione nella qualità di
proprietario
come risulta dalla documentazione esibita _____

Vista le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile	mq.	<u>185,00</u>
— Altezza massima	mt.	<u>3,00</u>
— Volume	mc.	<u>425,00</u>
— Avvicinamento dal ciglio stradale	mt.	<u>—</u>
— Avvicinamento dal confine laterale di proprietà	mt.	<u>6,00</u>

(1) Indicare l'attività per la quale si ottiene la concessione: urbanistica o edilizia.

Suo il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 25-1-979
 Suo il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a norma dell'art. 120 del T.U. delle leggi Sanitarie
 27 luglio 1934, n. 1039;
 Veduto il progetto in data 6-12-979 n. 20055 del
Steno Cirio
 Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
 Visti gli strumenti urbanistici comunali;
 Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 Vista la legge 20 gennaio 1977, n. 10;
 Visto che l'opera di cui alla presente concessione non nel caso di concessione gratuita;
 Vista la concessione regolare a il
 n. vol. e trascritta sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari
 di il
 Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 sono stati
assunti mediante sottoscrizione fatta dalla capo de
parti dell'interessato
 Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro 28-9-979
 e quindi beneficia dell'esenzione dalla riduzione % del contributo oneroso al costo di costru-
 zione;
 Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire corrispondente al %
 del costo di costruzione

CONCEDE

1) a [redacted]
 di eseguire le opere indicate nel progetto di cui la concessione alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti
 e dei terzi:
 a) titolo lavori: su incarico della Saba S.p.A. per conto
 b) termine di ultimazione: 30 giorni dalla presentazione della
 c) versamento al Comune del contributo di L. 2 d) corso di seguito:

(1) indicare il beneficiario d'incarico dell'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in caso di concessione gratuita o in caso di concessione onerosa;
 (2) corso cioè denominato in L. 2 tenuto per nessuna una data assoluta (calcola eccezione di
 rema delle opere di parte dell'interessato come risulta da costruzione;
 (3) Da versarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia onerosata.

L. _____ entro il _____
 L. _____ entro il _____
 L. _____ entro il _____
 e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere:
 2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventive autorizzazioni del Co-
 mune;
 3) A' eccezione per gli effetti della Legge 1080 del 6-11-1971, relativa alla riforma per la costruzione delle
 opere in conglomerato cementizio armato, il fatto obbligo:
 a) al costruttore, di presentare domanda al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
 b) al concessionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle o-
 pere visto dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità e l'igifinità;
 4) La Ditta Intestataria della presente concessione, a richiesta dell'Avversario, e prima di dare inizio
 alle opere della fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto all'Ufficio tecnico del Comune ad otte-
 nere il prescritto nulla osta.
 Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa
 esecutrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a
 egualità per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
 Nel caso di costruzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione
 dovrà dare immediata notizia segnalando i nomi rispettivi.
 In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatorio la non
 rinuncia della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nel limiti di com-
 petenza.
 La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà essere luogo se prima il costruttore
 non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 2° della presente con-
 cessione.
 5) Nel cantiere dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavo-
 ri, l'intestatario della ditta esecutrice, la generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavo-
 ri, e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.
 6) Nella esecuzione del suolo pubblico, che dovesse essere sempre esplicitamente e regolarmente
 autorizzato, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti del

COMUNE DI TORANO C.LLO

PROGETTO

DI

un fabbricato civile da erigersi
in localita' Castagnelle di

SARTANO

Ditta: [REDACTED]

Progettista - Direttore Lavori
(Dott. Ing. De Rosa Dario)

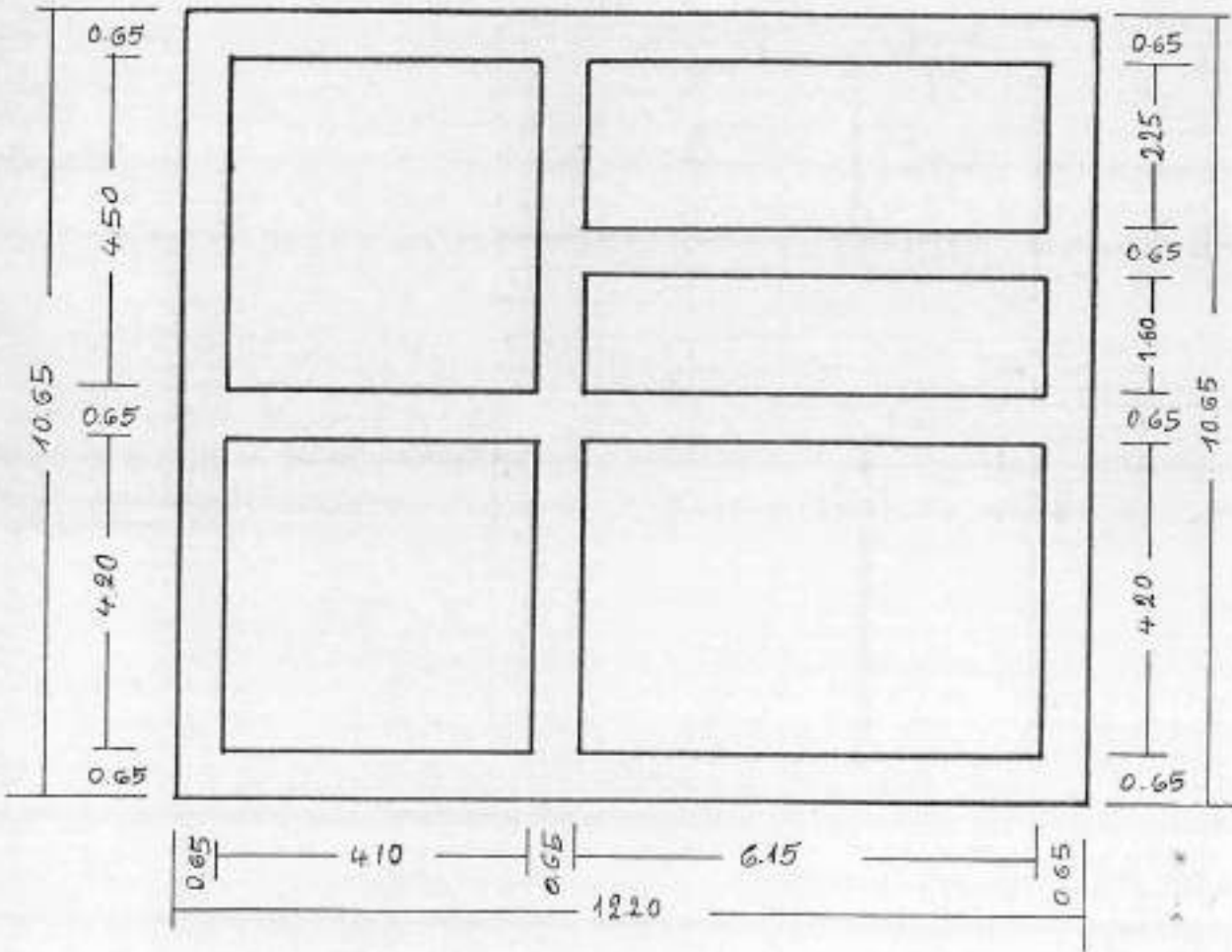
Progettista - direttore dei lavori

Scala 1:100

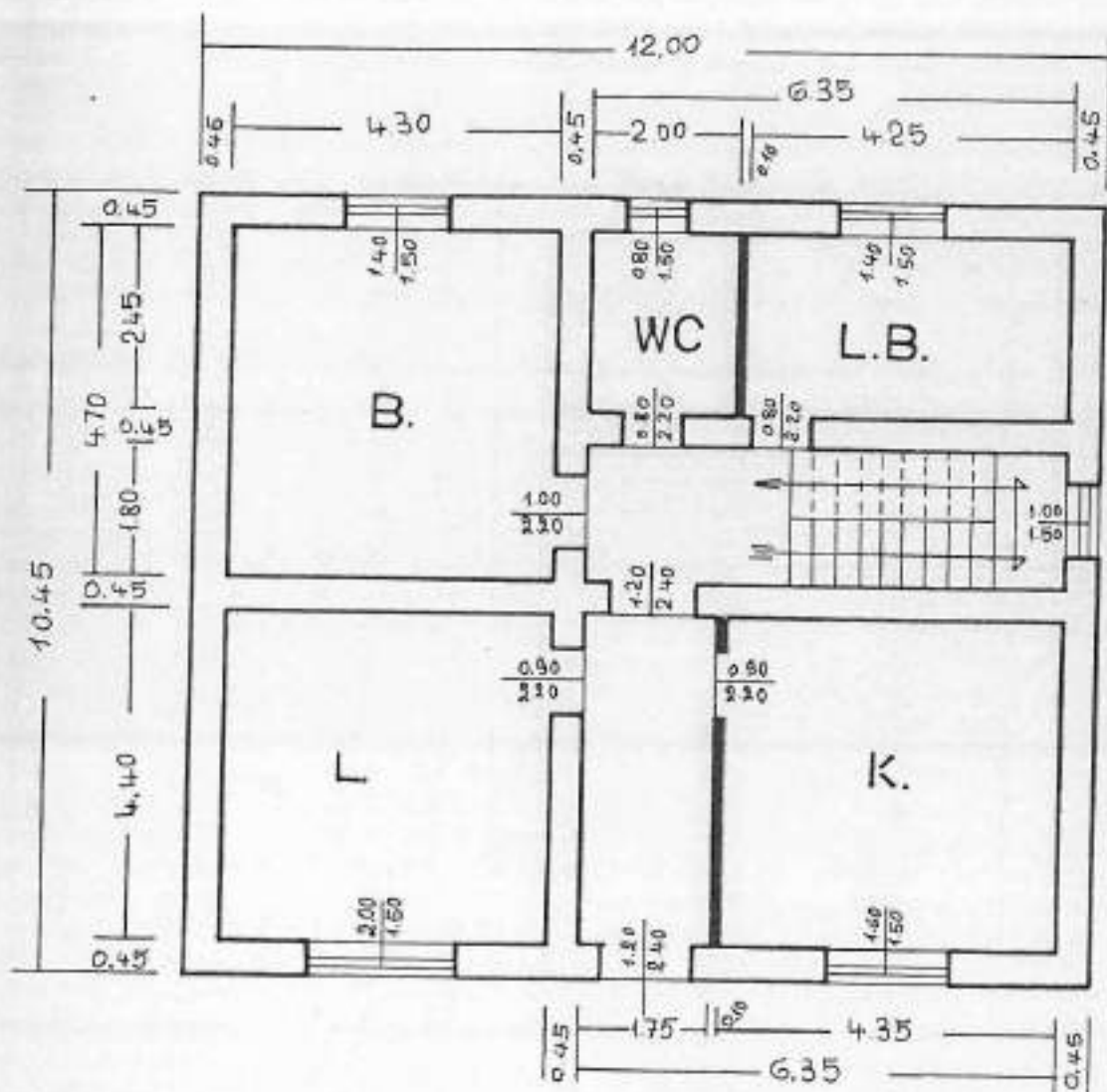
Dr. Ing. DE ROSE DARIO



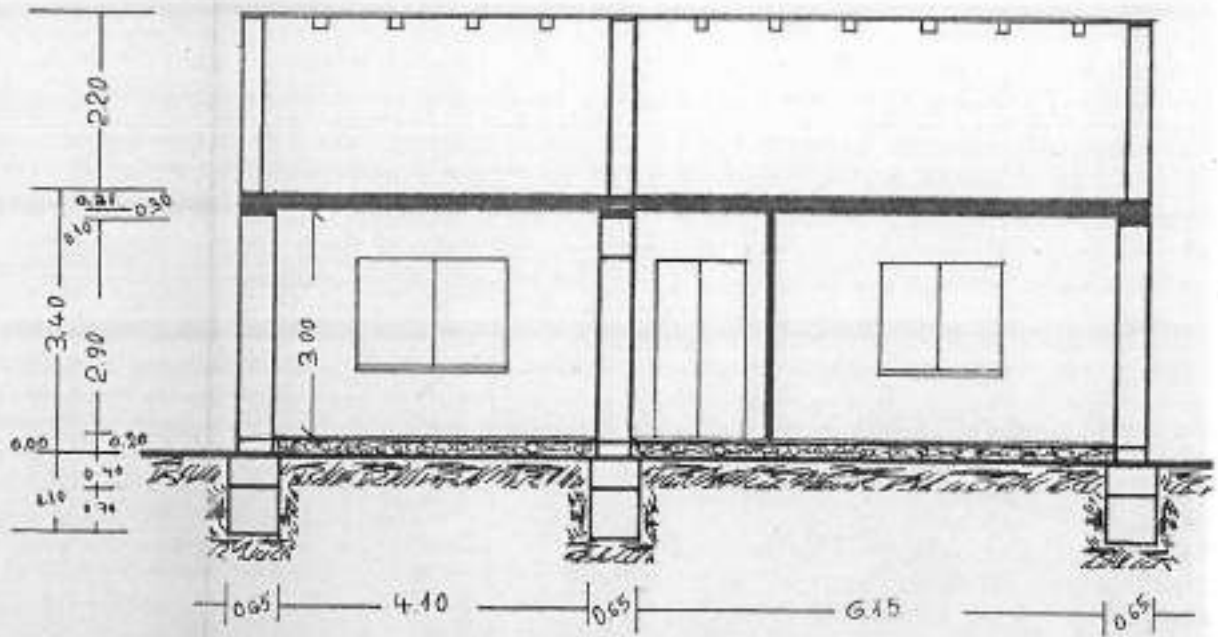
FONDAZIONI



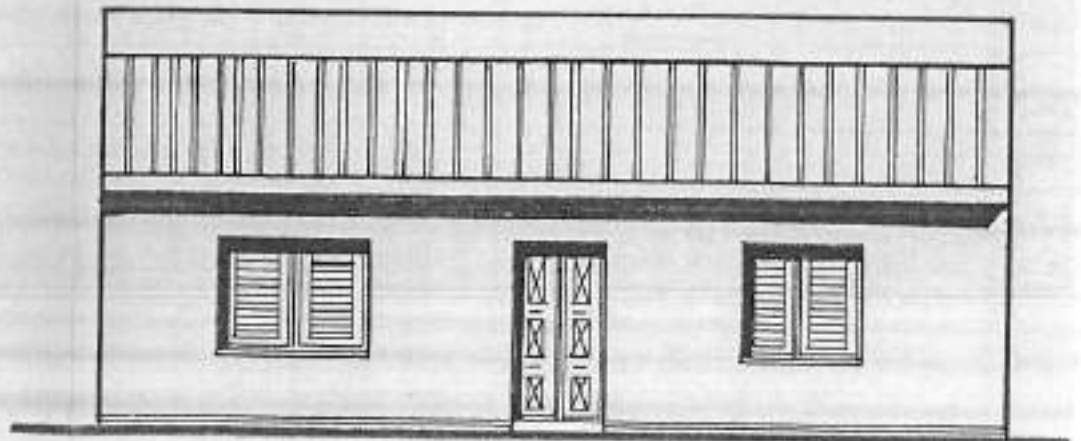
PIANO TERRA



SEZIONE A-A



PROSPETTO EST



COMUNE DI TORANO C.LLO

FOGLIO N12 Padicelle 54-53-are 70
in ditta [REDACTED]

Superficie coperta $12 \times 104,5 = 1254$ mc

Volumetria progetto:

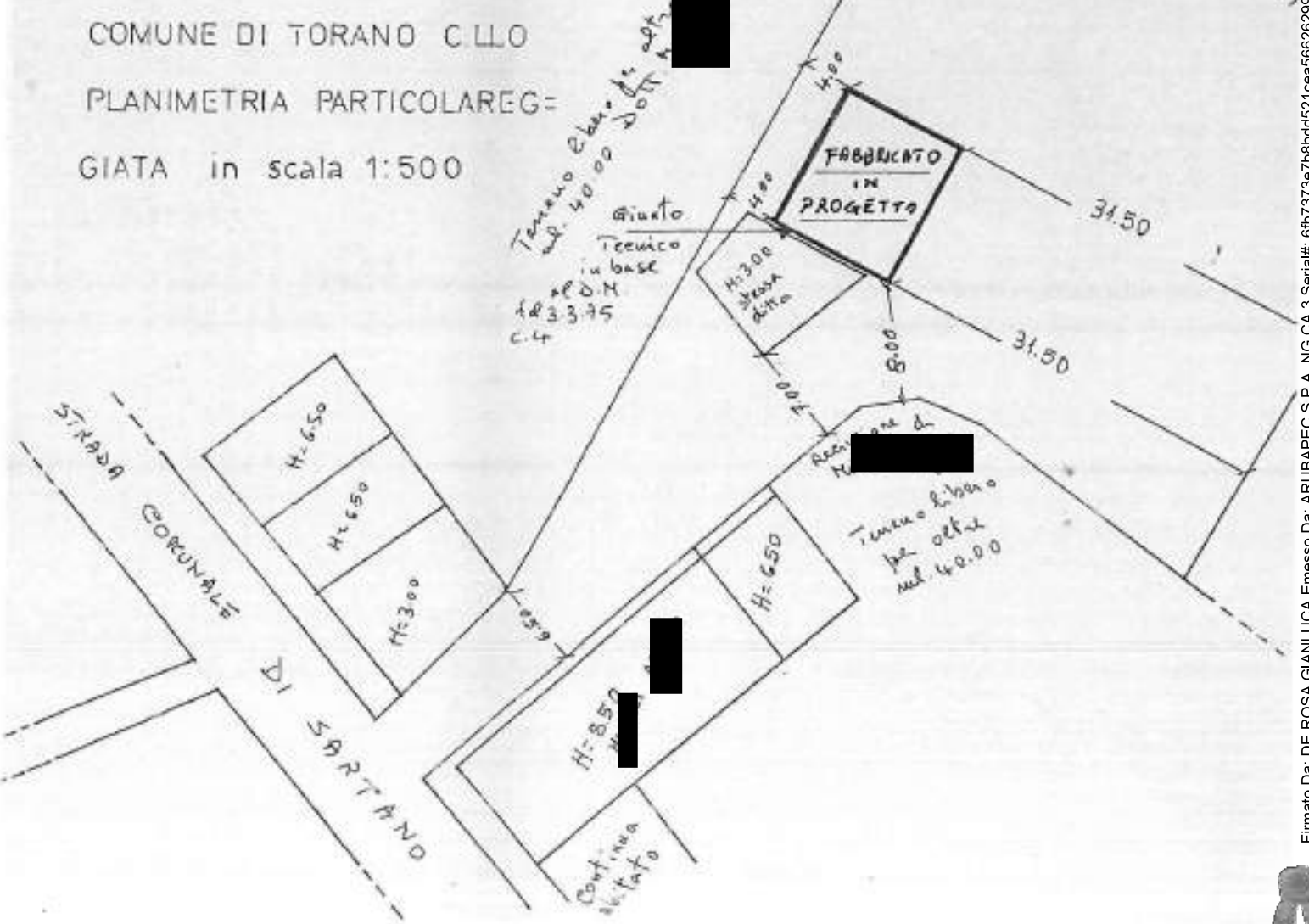
$3,40 \times 125 = 425$ mc.



COMUNE DI TORANO C.LLO

PLANIMETRIA PARTICOLARE

GIATA in scala 1:500



Quinto terreno
stessa
base
2375 -
2.4

Terreno Libero stessa ditta
40.00

25.00
20.00
29.50
05.00
continua terreno
per altre m. 50.0

25.00
20.00
29.50



PROFILI TERRENO IN SCALA 1:500

0.00 confine

00.00
confine

Terreno Libero per att. 1 m. 40.00
Dott. [redacted]

31.50

Terreno Libero per altre
m. 40.00





COMUNE DI TORANO CASTELLO
(Provincia di Cosenza)
Ufficio Tecnico
Servizio Urbanistica e Programmazione Territoriale

Comune di
Torano Castello

Prot. N. 0004387 del 26/05/2023 - P
Cat. Cla. Uff. TECNICO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(AI SENSI DELL'ART.30 COMMI 3 e 4 D.P.R. N.380 DEL 06/06/2001; CON LE MODIFICHE E LE INTEGRAZIONI INTRODOTTE DAL D.LGS. N.301 DEL 27/12/2002)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista l'istanza Prot. n. 4296 del 24/05/2023 presentata da Ing. De Rosa Gianluca nella sua qualità di CTU – Procedura Esecutiva n. 13/2020 Tribunale di Cosenza ;
- Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;
- Visti gli elaborati del Programma di Fabbricazione vigente, definitivamente approvato con Delibera del Commissario ad Acta n.01 in data 27/01/1993, vistata dal Co.Re.Co. di Cosenza nella seduta n.814 del 16/02/1993;
- Vista la Variante al Programma di Fabbricazione (*nuova Perimetrazione del Centro Storico*), adottata con delibera del Consiglio Comunale n.13 in data 14/04/2002, ed approvata con Decreto del Dirigente Regione Calabria n.5058 del 17/04/2003;
- Vista la Variante al Programma di Fabbricazione (*intesa Stato-Regione*) giusta Decreto del 03/05/2013 n.10202 del Provveditorato Interregionale per Le Opere Pubbliche Sicilia-Calabria;
- 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 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;
- 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 il Vincolo Decreto Regionale 36/2004;
- 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;
- 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 Torano Castello (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 12 Particella 134

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 12 Particella 134 (*superficie censuaria complessiva 900 mq*)

783 mq - Zona E (Zona Agricola)

di cui:

232 mq - Area in frana associata a rischio R3 del PAI

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

538 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

12 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

117 mq - Zona B (Zona di Completamento)

di cui:

2 mq - Area a rischio R3 del PAI

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

12 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI

Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

103 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

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.

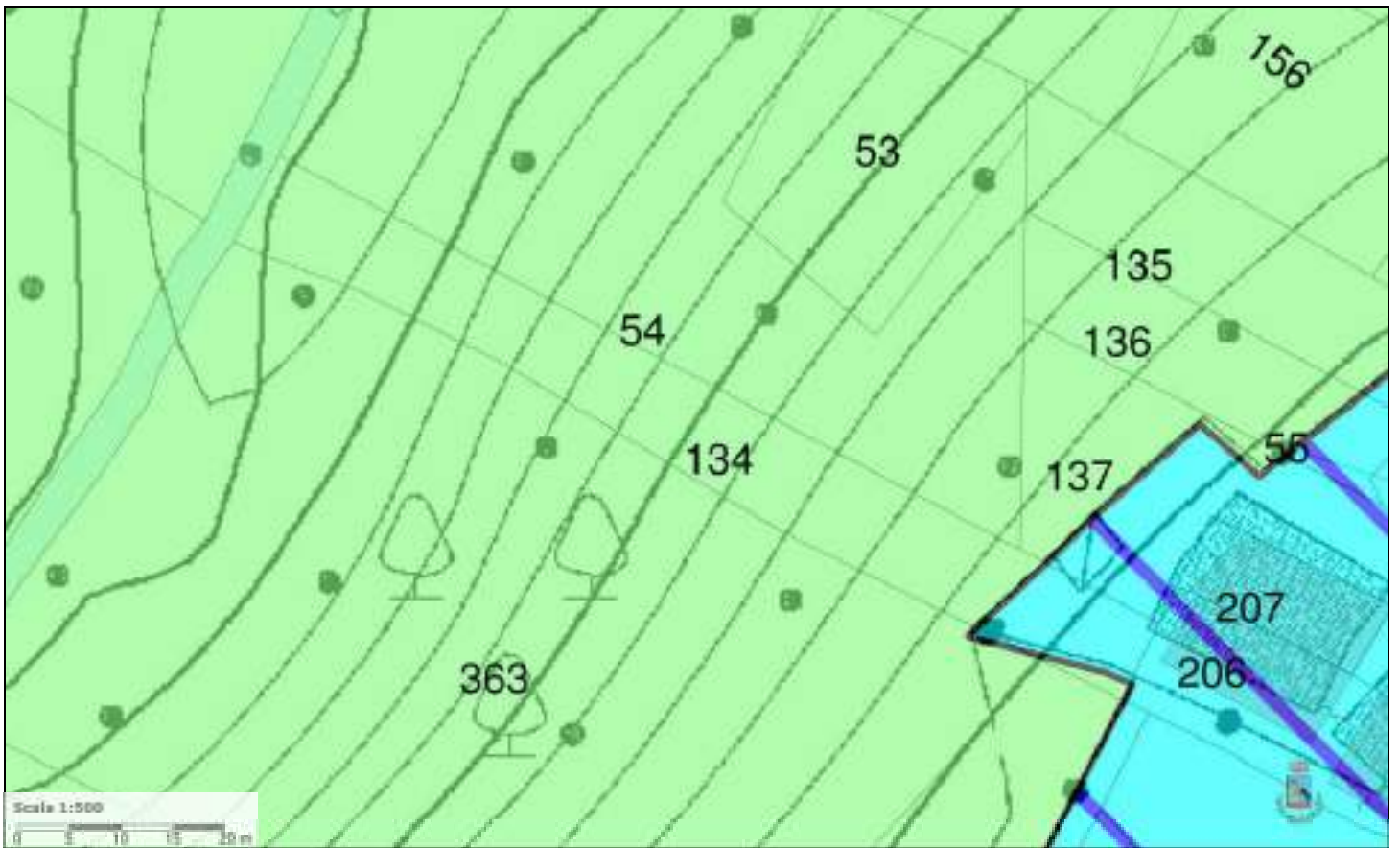
Si rilascia a richiesta di **Ing. De Rosa Gianluca** per i soli usi consentiti dalla Legge.

Torano Castello (CS), 26/05/2023



Il Responsabile del Servizio
(Geom. Giovanni Luca STIZZO)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Luca Stizzo', written over the printed name of the responsible official.




Cartografia di Base

Carta Tecnica Regionale


 Raster


Catasto

 Terreni

 Delimitazione Fogli Catastali

 Punto Fiduciale

 Croce su roccia

 Fabbricati

 Dettagli

 Punto Fiduciale Trigonometrico

 Strade

 Graffa

 Termine Catastale Particellare

 Acque

 Flusso scorrimento acque

 Termine Catastale Provinciale

Urbanistica

Programma di Fabbricazione

 A

 C

 F

 RFA

 A1

 D

 RC

 RPA

 A2

 PEEP

 RI

 VIABILITÀ

 B

 E

 RD

 VIABILITÀ DI PIANO



**Destinazione Urbanistica****Comune di Torano Castello (CS) Foglio 12 Mappale 134**

Superficie	Descrizione	Dettagli
86,97 %	- Zona E (Zona Agricola)	29,69 % - Area in frana associata a rischio R3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		68,75 % - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		1,56 % - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
13,03 %	- Zona B (Zona di Completamento)	2,11 % - Area a rischio R3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		10,29 % - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		87,6 % - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale



Visualizza Normativa

E (Zona Agricola)

Art. 15 - Zone Agricole E

(INTEGRATO E MODIFICATO giusta Legge Regionale n°19 del 16.04.2002 e s.m.i.)

Sono zone agricole le parti del territorio comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole;
- recuperabili all'esercizio delle attività agricole ed alla produzione agricola;
- destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola.

In tutte le zone agricole il Programma di Fabbricazione disciplina gli interventi ai fini dello sviluppo e del recupero del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associative.

Dalle zone agricole sono tassativamente esclusi tutti gli interventi estranei alla produzione agricola o estranei alle esigenze dei lavoratori della terra, a meno di quanto previsto nel terzultimo comma.

Gli interventi previsti e regolamenti dal Programma di Fabbricazione sono i seguenti:

- a. costruzioni di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare: i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione.
- b. costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendali; ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
- c. costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- d. costruzione di fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- e. costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, etc..
- f. costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti.
- g. costruzioni di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o industriale.

La concessione per gli interventi descritti al precedente comma viene rilasciata dal Sindaco nelle forme di legge e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori, singoli o associati:

- coltivatori diretti, proprietari o affittuari;
- proprietari concedenti in presenza di regolari contratti agrari limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari conduttori e mezzadri;
- cooperative di conduzione;
- Enti Pubblici, Comuni e simili.

I soggetti summenzionati devono sempre e comunque dimostrare di essere imprenditori agricoli a titolo principale secondo le vigenti disposizioni di legge o di trarre almeno il 50% del reddito complessivo della famiglia dall'attività agricola per la quale si richiede la concessione.

In queste zone il Programma di Fabbricazione, per quanto attiene l'utilizzazione esclusivamente residenziale, si attua mediante intervento edilizio diretto (singola concessione) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (indice fondiario) = 0,03 mc/mq (0.013 mq/mq ai sensi della LR n°19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii.)
- H (altezza massima) = 7,5 ml *
- Df (distanza fra le fronti) = 10 ml
- Dc (distanza dai confini) = 5,0 ml
- Ds (distanza dal filo stradale) = 10 ml

Il volume massimo assentibile per la realizzazione di impianti comunque connessi all'attività agricola (capannoni, stabilimenti per la trasformazione dei prodotti, ricoveri per i mezzi, impianti zootecnici, etc.) sarà quello strettamente necessario allo svolgersi dell'attività stessa, così come dimostrato e documentato dal progetto esecutivo per il quale si richiede la Concessione. Di detto volume una quota pari al 10% potrà essere destinato alla residenza stabile della famiglia coltivatrice e conduttrice dell'azienda, con un massimo che comunque ed in ogni caso non potrà superare una superficie pari a 200 mq. La superficie coperta non potrà superare il 25% (il 10% ai sensi della legge regionale n. 19 del 16/04/2002 e ss.mm.ii.) del lotto asservito alla realizzazione dell'impianto produttivo, tale limitazione non si applica alla realizzazione di serre fisse o mobili.

Per gli impianti destinati all'allevamento di bestiame, in particolare stalle, porcilaie e simili, il progetto dovrà essere corredato di una dettagliata relazione, nonché della progettazione dei sistemi di scarico, smaltimento e trattamento dei rifiuti, il tutto in osservanza e a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

* L'altezza massima consentita per gli impianti tecnologici connessi all'attività agricola, quali: silos, impianti di sollevamento, torri di refrigerazione e simili, sarà quella definita dal progetto esecutivo per il quale si richiede la Concessione.

