

[REDACTED]

Studio professionale

[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo G.E. 81/2018

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]



INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 27
Allegati	pag. 28



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] ha nominato il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 81/2018.**

In tale qualità il sottoscritto, in data 24/10/2018 dinanzi allo stesso Giudice, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

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

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*



3. *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

6. *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed al*



quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

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

8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove*



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

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

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

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

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



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

15. *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)



Analisi preliminare

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

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 28 Marzo 2018 a favore di [REDACTED] – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.a. (Cod. Fisc. e P. IVA [REDACTED]) con sede legale in Roma, Via [REDACTED], in persona del Procuratore Speciale Dott. [REDACTED], nella qualità di procuratrice con rappresentanza della Società [REDACTED] con sede in Rende (CS) [REDACTED] (Cod. Fisc. e P. IVA [REDACTED]), rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con studio in [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], nato a [REDACTED], e di [REDACTED] nata a [REDACTED], i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

Appezamento di terreno sito in Comune di Rende (CS) loc. Piano Monello esteso are 27.88, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà del [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri. riportato nel Catasto terreni di detto Comune al foglio 37 p.lla 1772 di are 27,88 uliveto di classe 2, R.D. € 8.64, R.A. € 7.92.

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. i proprietari in data 19/10/2019 presso i luoghi oggetto di causa.



Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate (All.1) al debitore, il giorno 19/10/2019 alle ore 9:30 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci, non era presente il debitore. Lo stesso debitore, sig. [REDACTED], risultava presente al successivo sopralluogo concordato ed avutosi in data 09/11/2019 alle ore 9:30.

Il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

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

Effettuava il sopralluogo del bene immobile sito nel Comune di Rende (CS) contrada Piano Monello, ed individuato ai fini catastali, al foglio 37, p.lla 1772, di proprietà per 1/1 [REDACTED]), nato a [REDACTED]. L'immobile risultava non occupato.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:00 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 2).

Risposte ai quesiti

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

Unità immobiliare. Terreno Qualità Uliveto Classe 2 sito in Rende (CS), identificata nel Catasto Terreni al foglio 37, p.lla 1772, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 27,88, Reddito Dominicale Euro 8,64, Reddito Agrario Euro 7,92.



Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 20/08/2019 (All.3).

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

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo ed in atti al 19/04/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 37 Part. 1772, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 7627 Registro Generale 9665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 701 del 31/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'esame della CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567 C.P.C. redatta dal [REDACTED], notaio in Pisticci, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Matera, esaminato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari si evincono i seguenti GRAVAMI

1) verbale di pignoramento per Tribunale di Cosenza del 31 marzo 2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare



re di Cosenza in data 19 aprile 2018, ai nn. 9665/7627, a favore del [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED];

2) ipoteca volontaria trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 9 luglio 2013, ai nn. 17452/1448, ipoteca per la complessiva somma di€ 274.000,00 di cui€ 137.000,00 per capitale, a favore del [REDACTED], contro [REDACTED].

Dall'esame dei documenti in atti al 12/11/2019 richiesti ed ottenuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 37 Part. 1772, le seguenti formalità (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro Particolare 11352 Registro Generale 16321 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35032/14574 del 20/05/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 10808 del 17/05/2010
2. TRASCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro Particolare 11353 Registro Generale 16322 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35032/14574 del 20/05/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 10809 del 17/05/2010
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/05/2010 - Registro Particolare 10808 Registro Generale 15820 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35032/14574 del 20/05/2009. ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11352 del 2009
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/05/2010 - Registro Particolare 10809 Registro Generale 15821 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35032/14574 del 20/05/2009. ATTO PER CAUSA DI MORTE-



ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Formalità di riferimento:
Trascrizione n. 11353 del 2009

5. ISCRIZIONE del 09/07/2013 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 17452. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28484/12778 del 08/07/2013. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. TRASCRIZIONE del 04/09/2013 - Registro Particolare 16665 Registro Generale 22966. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 431/9990 del 26/02/2013. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
7. TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 7627 Registro Generale 9665. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 701 del 31/03/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Presso gli uffici del Comune di Rende alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 07/10/2019 prot. Gen. 46276 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico istruttore, come da documentazione Prot. n. 49769 del 25/10/2019 per il terreno in oggetto, nulla è stato ritrovato tra gli atti depositati presso l'archivio di settore, né sono state rinvenute pratiche edilizie nei registri di settore intestate al soggetto indicato sulla



istanza; veniva inoltre certificato che la particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 ricade per intero nel vincolo (tutore) Idrogeologico Forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;

Altresi, la stessa non rientra:

- a) Vincolo inibitorio (P.A.I) e nel vincolo (tutore) di cui D.lgs n. 42 del 22/01/2004 - art. 142 comma 1c (Area tutelata per legge);
- b) nelle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- c) nelle aree protette "Rete Natura 2000" (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R.n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii.

Che sulla particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 non risultano agli atti di questo settore vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e di usi civici; E' possibile consultare l'elenco delle particelle interessate presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Calabria.

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

Foglio 37 Particella 1772

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 37 Particella 1772 (*superficie censuaria complessiva 2. 788 mq*)

- 2.563 mq B4 (Zona di Completamento), di cui:

2.563 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale



- 225 mq FI (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii., di cui:

225 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (*cfr. stralcio allegato*).

N.B.: Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modifica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.

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

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B4 ed F1:

ZONA F1

Le aree di cui al titolo sono destinate al verde pubblico, l'utilizzazione di tali aree avviene in base a progetti prevalentemente di iniziativa pubblica; salvo quanto diversamente previsto dall'Amministrazione Comunale, in tali aree è consentita l'edificazione di servizi igienici, e piccole attrezzature (chioschi di ristoro, edicole, etc)

In caso di giardini con superficie superiore a 10.000 mq. sono consentite attrezzature anche di livello superiore:

- *edifici per la scuola, la cultura, sociale- assistenziale, tempo libero e sports;*

I volumi consentiti per tali attrezzature sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.



L'edificazione potrà avvenire con i seguenti parametri:

H max= 15 mt. Re= 1A

DS =10 mt.

DC= 5,00mt ed H/2 negli altri casi RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nei casi di cui al comma precedente le attrezzature culturali, socio-assistenziali, del tempo libero e lo sport e la realizzazione del verde possono essere attuate anche da privati, tramite apposita convenzione con il Comune che definisca le opere da realizzare, il regime delle stesse e le modalità d'uso, nonché le quote di aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

IF = 1mq/mc

H max= 15 mt. Re= 1A

DS =10 mt.

DC= 5,00mt ed H/2 negli altri casi RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nell'ambito di tali aree vanno, comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.

ZONA DI COMPLETAMENTO B4

Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare, nelle aree di cui al titolo sono previsti fabbricati con destinazione residenziale, l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali, depositi, cantine, garage a servizio dell'edificio.



I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume dovranno essere destinati a locale di sgombero non abitabile.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume.

Le parti di edificio interrato o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

IF = 0,6 mc/mq H = mt. 6,50

RC = 1/i

RI = come definito all'Art.23.1

DC= 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi). SM = 1.200 mq

In casi particolari ed in ragione di attività esistenti possono essere autorizzate anche attività non esclusivamente residenziali.

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

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

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

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Rende, contrada Piano Monello.

La zona in cui è ubicato l' immobile è un periferica del Comune di Rende.

L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato tortuoso e con un asfalto in mediocri condizioni ed in alcuni casi assente. La suddetta zona dista



circa 1,5 km dalla casa municipale, quindi 1 km dallo svincolo autostradale A2 – Cosenza Nord e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali.

L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 37, p.lla 1772, si trova alla località Piano Monello del Comune di Rende.

L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale con la quale confina per circa 40,00 ml sul lato nord-ovest.

L'appezzamento si presenta con una pendenza media del 20-25% ad eccezione della parte più a monte e della parte più a valle che presentano una pendenza decisamente meno accentuata intorno al 5-10%. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da ulivi è rappresentata da circa 6 piante giovani, non secolari, non disposti in filari. Sono altresì presenti esigue alberature autoctone.

Nella zona a valle della particella 1772, quella con minore pendenza, è presente un rudere di una vecchia struttura (altra particella) probabilmente adibita a magazzino.

Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.7).

La superficie censuaria complessiva è di **2.788 mq**, come da certificato di destinazione urbanistica di cui

- 2.563 mq zona B4 (Zona di Completamento),
- 225 mq zona FI (Zone per Servizi e Attrezzature)

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

Per le Unità la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione attuale. Dalla documentazione richiesta ed ottenuta presso il Comune di Rende (CS).



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

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto CTU non ha rilevato difformità urbanistiche. Per il bene identificato al Foglio 37, p.lla 1772, risultano le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio.

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

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende, veniva certificato che la particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 ricade per intero nel vincolo (tutore) Idrogeologico Forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;

Altresi, la stessa non rientra:

- a) Vincolo inibitorio (P.A.I) e nel vincolo (tutore) di cui D.lgs n. 42 del 22/01/2004 - art. 142 comma 1c (Area tutelata per legge);
- b) nelle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- c) nelle aree protette "Rete Natura 2000" (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R.n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii.

Che sulla particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 non risultano agli atti di questo settore vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e di usi civici; E' possibile consultare l'elenco delle particelle interessate presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Calabria.

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

Foglio 37 Particella 1772



ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 37 Particella 1772 (superficie censuaria complessiva 2. 788 mq)

- 2.563 mq B4 (Zona di Completamento), di cui:

2.563 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

- 225 mq F1 (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii., di cui:

225 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (cfr. stralcio allegato).

N.B.: Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modi.fica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.

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

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B4 ed F1:

ZONA F1

Le aree di cui al titolo sono destinate al verde pubblico ,l'utilizzazione di tali aree avviene in base a progetti prevalentemente di iniziativa pubblica; salvo quanto diversamente previsto dall'Amministrazione Comunale, in tali aree è consentita l'edificazione di servizi igienici e piccole attrezzature (chioschi di ristoro, edicole, etc)

In caso di giardini con superficie superiore a 10.000 mq. sono consentite attrezzature anche di livello superiore:



- edifici per la scuola, la cultura, sociale- assistenziale,tempo libero e sports;

I volumi consentiti per tali attrezzature sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti parametri:

H max= 15 mt. Re= 1A

DS =10 mt.

DC= 5,00mt ed H/2 negli altri casi RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nei casi di cui al comma precedente le attrezzature culturali,socio-assistenziali,del tempo libero e lo sport e la realizzazione del verde possono essere attuate anche da privati, tramite apposita convenzione con il Comune che definisca le opere da realizzare, il regime delle stesse e le modalità d'uso,nonché le quote di aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

IF = 1mq/mc

H max= 15 mt. Re= 1A

DS =10 mt.

DC= 5,00mt ed H/2 negli altri casi RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nell'ambito di tali aree vanno, comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.

ZONA DI COMPLETAMENTO B4

Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare, nelle aree di cui al titolo sono previsti



fabbricati con destinazione residenziale, l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali, depositi, cantine, garage a servizio dell'edificio.

I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume dovranno essere destinati a locale di sgombero non abitabile.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume.

Le parti di edificio interrate o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

IF = 0,6 mc/mq H = mt. 6,50

RC = 1/i

RI = come definito all'Art.23.1

DC= 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi). SM = 1.200 mq

In casi particolari ed in ragione di attività esistenti possono essere autorizzate anche attività non esclusivamente residenziali.

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

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



Presso gli uffici del Comune di Rende alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 07/10/2019 prot. Gen. 46276 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico istruttore, come da documentazione Prot. n. 49769 del 25/10/2019 per il terreno in oggetto, nulla è stato ritrovato tra gli atti depositati presso l'archivio di settore, né sono state rinvenute pratiche edilizie nei registri di settore intestate al soggetto indicato sulla istanza.

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

L'immobile distinto al Foglio 37, p.lla 1772 costituisce un organismo autonomo. Si procederà alla vendita per intero non essendo conveniente a causa anche della morfologia dello stesso terreno, effettuare divisioni e/o creare lotti di vendita. Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, sarà definito n. 1 lotto di vendita, come di seguito:

Lotto 1. Piena proprietà su immobile di tipo terreno ubicato in Rende (CS), contrada Piano Monello. L'immobile allo stato attuale è costituito da una superficie censuaria complessiva 2.788 mq, di cui 2.563 mq zona B4 (Zona di Completamento), e 225 mq zona FI (Zone per Servizi e Attrezzature). Dal raffronto degli elaborati agli atti con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità sostanziali relative alla disposizione.

Dati Catastali:

Terreno Qualità Uliveto Classe 2 sito in Rende (CS), identificata nel Catasto Terreni al foglio 37, p.lla 1772, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 27,88, Reddito Dominicale Euro 8,64, Reddito Agrario Euro 7,92.

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

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



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

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0104809 del 12/11/2019, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, più precisamente "Vista la richiesta indicata in oggetto, effettuata in qualità di C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 81/2018 RGEI, con la quale si chiede l'accesso e la copia di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile sito nel Comune di Rende (Cs) e riportato al NCEU del citato Comune al foglio 37, particella 1772, [REDACTED] - si fa presente che sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile citato e intestato ai soggetti sopra nominati". (All 8).

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

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

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

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende, veniva certificato che la particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 ricade per intero nel vincolo (tutore) Idrogeologico Forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;

Altresi, la stessa non rientra:

- a) Vincolo inibitorio (P.A.I) e nel vincolo (tutore) di cui D.lgs n. 42 del 22/01/2004 - art. 142 comma 1c (Area tutelata per legge);



b) nelle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";

c) nelle aree protette "Rete Natura 2000" (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R.n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii.

Che sulla particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 non risultano agli atti di questo settore vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e di usi civici

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

Trattasi di organismo autonomo esente da eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, quindi eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

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

Premessa.

Per la stima del bene oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale dell' immobili non è basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche pressoché simili di cui si conosce il valore.



Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Il lotto oggetto di stima è ubicato in contrada Piano Monello, nel Comune di Rende, provincia di Cosenza, la tipologia costituisce un organismo autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita.

Si procederà quindi alla creazione di un lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, il lotto sarà definito come precedentemente.

Stima del lotto 1.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Rende i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobilie n.1: terreno posto nel Comune di Rende (CS), zona Piano Monello, mq commerciali 1.750,00, prezzo di vendita € 170.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 98,00 €/mq;

Immobilie n.2: terreno posto nel Comune di Rende (CS), zona Piano Monello, mq commerciali 1.200,00, prezzo di vendita € 190.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 159,00 €/mq;

Immobilie n.3: terreno posto nel Comune di Rende (CS), zona Piano Monello, mq commerciali 3.530,00, prezzo di vendita € 350.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 100,00 €/mq;



PROSPETTO RIASSUNTIVO					
	UBICAZIONE	ZONA	SUPERFICIE	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Rende	Piano Monello	1750,00 mq	€ 170.000	98,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Rende	Piano Monello	1200,00 mq	€ 190.000	159,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Rende	Piano Monello	3530,00 mq	€ 350.000	100,00 €/mq
VALORE MEDIO COMPRAVENDITE					119,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 119,00.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Lotto 1: € 119,00/mq x 2.788,00 mq = € 331.772,00

Stima del lotto 1 = € 332.000,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 332.000,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 282.200,00

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

Si rimanda al paragrafo successivo

Conclusioni

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



FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA ' GIURIDICA
1	Terreno Qualità Uliveto Classe 2 sito in Rende (CS), identificata nel Catasto Terreni al foglio 37, p.lla 1772, Classe 2, Superficie are 27,88	Comune di Rende Foglio.37; PART. 1772	€ 282.200,00	Proprietà (1/1)

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

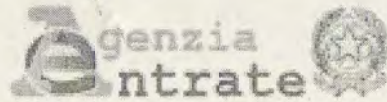
Il C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato_3: Visure catastali storiche
- Allegato_4: Note di trascrizione
- Allegato_5: Planimetrie catastali
- Allegato_6: Atti Comune
- Allegato_7: Documentazione fotografica
- Allegato_8: Attestazione agenzia delle Entrate





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2019 - Ora: 11:33.02 Segue

Visura n.: CS0098266 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2019

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 37 Particella: 1772

INTESTATO

1	[REDACTED]	RNRMSM65P10D086N*	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	-------------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 07/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	37	1772		-	ULIVETO 2	27	88		Euro 8,64	Euro 7,92	FRAZIONAMENTO del 07/12/2007 protocollo n. CS0560328 in atti dal 07/12/2007 (n. 560328.1/2007)
Notifica					Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 173 - foglio 37 particella 852 - foglio 37 particella 1425

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 1773 - foglio 37 particella 1774 - foglio 37 particella 1775 - foglio 37 particella 1776 - foglio 37 particella 1777 - foglio 37 particella 1778 - foglio 37 particella 1779 - foglio 37 particella 1780

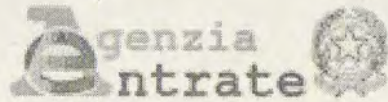
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2008

N.	[REDACTED]	ANAGRAFICI	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	5	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		LOGRAFO del 31/10/2008 protocollo n. CS0063134 Voltura	TAIO CAMILLERI Sede: COSENZA
Registrazione: UU Sede: COSENZA Volume: 9990 n: 431 del 26/02/2013 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 6447.1/2013)				

Situazione degli intestati dal 07/12/2007

N.	[REDACTED]	ANAGRAFICI	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprieta' per 1000/1000 fino al 31/10/2008
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 07/12/2007 protocollo n. CS0560328 in atti dal 07/12/2007			



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2019 - Ora: 11.33.02

Segue

Visura n.: CS0098266 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/12/2007

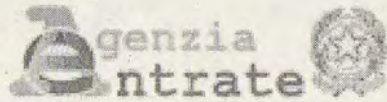
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	37	173		-	ULIVETO 2	ha are ca 52 35		Dominicale Euro 16,22	Agrario Euro 14,87	Tabella di variazione del 07/12/2007 protocollo n. CS0560482 in atti dal 07/12/2007 (n. 67215.1/2007)
Notifica				Partita						

Situazione dell'Immobile dal 07/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	37	173		-	ULIVETO 2	ha are ca 52 35		Dominicale Euro 16,22	Agrario Euro 14,87	Tabella di variazione del 07/12/2007 protocollo n. CS0560479 in atti dal 07/12/2007 (n. 67214.1/2007)
Notifica				Partita						

Situazione dell'Immobile dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	37	173		AA	ULIVETO 2	ha are ca 27 00		Dominicale Euro 8,37	Agrario Euro 7,67	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. CS0142134 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 35490.1/2007)
				AB	PASCOLO ARB	25 35		Euro 1,31	Euro 0,65	
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario						



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2019 - Ora: 11.33.02

Segue

Visura n.: CS0098266 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2019

Situazione dell'Immobile dal 17/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	37	173		-	PASCOLO ARB 2	52 35 ha are ca		Euro 2,70	Euro 1,35	TIPO MAPPALE del 24/02/1986 protocollo n. CS0204129 in atti dal 17/10/2006 TIPO MAPP. N. 115422/85 PROT. MOD. 8 (n. 115422.1/1986)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 628

Situazione dell'Immobile dal 13/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	37	173		-	PASCOLO ARB 2	78 10 ha are ca		Euro 4,03 L. 7.810	Euro 2,02 L. 3.905	FRAZIONAMENTO del 07/10/1987 protocollo n. 362132 in atti dal 13/11/2001 (n. 78.1/1987)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

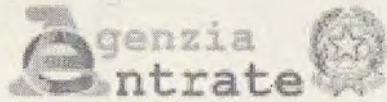
- foglio 37 particella 650

Situazione dell'Immobile dal 28/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	37	173		-	PASCOLO ARB 2	78 30 ha are ca		L. 7.830	L. 3.915	FRAZIONAMENTO del 28/06/1988 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 (n. 62.900/1988)
Notifica				Partita		4733				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 676 - foglio 37 particella 677



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2019 - Ora: 11.33.02 Fine

Visura n.: CS0098266 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2019

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito				
						ha	are ca		Dominicale		Agrario		
1	37	173		-	PASCOLO ARB	2	1	21	00		L. 12.100	L. 6.050	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica					Partita		4733						

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985
		proprietà per 1000/1000 fino al 07/12/2007

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27719

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura o [REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CITTÀ DI RENDE

Provincia di Cosenza

Piazza San Carlo Borromeo - Tel. 0984 828411
www.comune.rende.cs.it - protocollo.rende@pec.it
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Prot. n. 48769 del 25 OTT. 2019

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza [redacted] in data 7/10/2019 - prot. n. 46276;
Visto il Piano [redacted] del Ministero dei Lavori Pubblici
n.3185 del 23/06/1971.
Vista la Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale
n.3 del 31/01/2001 resa esecutiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del
03/03/2003.
Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e ss.mm. ed ii..
Vista la Determinazione Dirigenziale n.658 del 29/12/2006, "Atto di conformazione alla
L.U.R. n.19 del 16/04/2002".
Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione del
Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del
11/05/2007 e aggiornato con Deliberazione 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 Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"
e ss.mm. ed ii..
Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi
boschivi".
Vista la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e
2009/147/CE, come recepite dal D.P.R.n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal
D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003
"Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del
25/06/2005 e ss.mm. ed ii..
Visti gli Atti di Ufficio.

CERTIFICA

Che la particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 ricade per intero nel vincolo (tutore)
Idrogeologico Forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;

Altresi, la stessa non rientra:

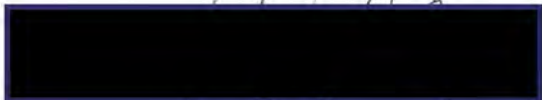
- a) **Vincolo inibitorio (P.A.I) e nel vincolo (tutore) di cui D.lgs n. 42 del 22/01/2004 - art. 142 comma 1 c (Area tutelata per legge);**
- b) **nelle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";**
- c) **nelle aree protette "Rete Natura 2000" (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R.n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10**



del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii.

Che sulla particella n. 1772 del foglio di mappa n. 37 non risultano agli atti di questo settore vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e di usi civici; E' possibile consultare l'elenco delle particelle interessate presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Calabria.

Rende li **25 OTT 2019**



[Handwritten signature in blue ink]





CITTÀ DI RENDE

Provincia di Cosenza

Piazza San Carlo Borromeo - Tel. 0984 828411
www.comune.rende.cs.it - protocollo.rende@pec.it

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Prot. _____
del _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm. ed ii.)

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata dal [redacted] titolare della proprietà di avente diritto.
Visto il Piano Regolatore del [redacted] Ministero dei Lavori Pubblici n.3185 del 23/06/1971.
Vista la Variante al Piano Regolatore approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 31/01/2001 resa esecutiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 03/03/2003.
Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.18/2006 "Adeguamento di disposizioni inerenti la Variante al P.R.G.". *Vista* la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e ss.mm. ed ii..
Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo di suolo zero".
Vista la Determinazione Dirigenziale n.658 del 29/12/2006, "Atto di conformazione alla L.U.R. n.19 del 16/04/2002".
Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011.
Vista la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R. n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii..
Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale".
Visto il Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm. ed ii..
Preso atto del vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. ed ii. per come riportato nella Carta Tecnica dei Luoghi consegnata dalla Regione Calabria in data 26/11/2014 e considerato, tuttavia, che tale vincolo ha natura dinamica.
Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".
Visti gli Atti di Ufficio.
Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo e al terzo comma dell'art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001 e ss.mm. ed ii.

CERTIFICA

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

Foglio 37 Particella 1772

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 37 Particella 1772 (superficie censuaria complessiva 2.788 mq)

- 2.563 mq B4 (Zona di Completamento), di cui:
 - 2.563 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq F1 (Zone per Servizi e Attrezzature) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii., di cui:
 - 225 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71978e79f416c7aa538e87a94dfef90ae

Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (cfr. stralcio allegato).

Il presente Certificato conserva validità per anni uno dalla data di rilascio, a meno che non siano intervenute modificazioni degli Strumenti Urbanistici.

N.B.: Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modifica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.

Si rilascia [redacted] consentiti dalla Legge.

Rende, li [redacted]

[redacted]

[redacted]



ZONA F1

Le aree di cui al titolo sono destinate al verde pubblico, l'utilizzazione di tali aree avviene in base a progetti prevalentemente di iniziativa pubblica; salvo quanto diversamente previsto dall'Amministrazione Comunale, in tali aree è consentita l'edificazione di servizi igienici, e piccole attrezzature (chioschi di ristoro, edicole, etc)

In caso di giardini con superficie superiore a 10.000 mq. sono consentite attrezzature anche di livello superiore:

- edifici per la scuola, la cultura, sociale- assistenziale, tempo libero e sports;

I volumi consentiti per tali attrezzature sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti parametri:

H max = 15 mt.

Rc = 1/4

DS = 10 mt.

DC = 5,00mt ed H/2 negli altri casi

RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nei casi di cui al comma precedente le attrezzature culturali, socio-assistenziali, del tempo libero e lo sport e la realizzazione del verde possono essere attuate anche da privati, tramite apposita convenzione con il Comune che definisca le opere da realizzare, il regime delle stesse e le modalità d'uso, nonché le quote di aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

IF = 1mq/mc

H max = 15 mt.

Rc = 1/4

DS = 10 mt.

DC = 5,00mt ed H/2 negli altri casi

RI = Come previsto nell'Art.23.1

Nell'ambito di tali aree vanno, comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.

ZONA F2

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere sociale, sanitario, commerciale, per il culto, direzionali e istruzione di carattere pubblico.



OGGETTI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE, DEFINIZIONE E DISCIPLINA

In tali aree i volumi consentiti sono quelli derivanti dai progetti esecutivi di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito di tali aree vanno comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.

ZONA F3

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere sociale, sanitario, commerciale e artigianale non molesto, direzionali, istruzione e cultura, tempo libero, sport, alberghi, ostelli e case-albergo di carattere privato, pubblico e pubblico-privato.

*In tali zone l'intervento si attua tramite appositi **Piani-Progetto Unitari (PPU)**, preventivamente approvati dalla Giunta Comunale. [1]*

Tali piani dovranno contenere:

1. Inquadramento urbanistico che individui i collegamenti con il resto della città
2. Lo studio planivolumetrico con tabella delle utilizzazioni edilizie riferite alle proprietà partecipanti al progetto;
3. Profili regolatori con le tipologie edilizie in opportuna scala di rappresentazione;
4. Consistenza degli edifici esistenti nell'area;
5. Definizione delle destinazioni d'uso degli edifici e le sistemazioni a terra, comprese le essenze vegetali previste di cui all'art. 45;
6. Schema delle urbanizzazioni necessarie;

Per gli interventi di iniziativa privata o mista pubblico-privata, dovrà essere stipulata apposita convenzione che disciplini gli impegni da assumere da parte del privato e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, nonché le quote di area da cedere al comune per le urbanizzazioni.

Per comprovate esigenze derivanti dalle attività da insediare, può essere autorizzata un'altezza del piano interrato o seminterrato pari a 3,50 m. [2]

Nelle zone pianeggianti o con lieve acclività definite **F3/1** l'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

IF = 1,0 mc/mq

H max = 15 mt.

Rc = ¼

Ds = 10 mt

DC = 5.00 mt ed H/2 negli altri casi

RI = Come previsto nell'Art.23.1

SM = 5.000

Nell'ambito di tali aree vanno comunque assicurate le superfici a parcheggio pubblico nella misura del 5% dell'area stessa in aggiunta di quelli eventualmente previsti nel sottosuolo dei fabbricati.



I locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi, devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali quali depositi, cantine, garage, etc. come previsto dall'art.23.1. I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume, dovranno essere destinati a locali di sgombero non abitabili come previsto all'art.23.0.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume. Le parti di edificio interrate o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

IF = 0,8 mc/mq

H = mt. 10,00

RC = ¼

RI = come definito all'Art.23.1

DC = 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi).

SM = 1.200 mq

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

27.6 Zona di completamento B4

Sono zone di carattere esclusivamente residenziale, con densità edilizia di tipo estensivo prevalentemente collinare o semi-collinare, nelle aree di cui al titolo sono previsti fabbricati con destinazione residenziale, l'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di *Permesso di Costruire*.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici, esclusi dal computo dei volumi devono essere destinati esclusivamente a superfici accessorie non residenziali, depositi, cantine, garage a servizio dell'edificio.

I locali sottotetto con H. max al colmo di ml.2,40 e 0,00 alla gronda o con H. media 1,20, esclusi dal computo del volume dovranno essere destinati a locale di sgombero non abitabile.

Le dette superfici in tutti gli altri casi saranno computate in volume.

Le parti di edificio interrate o seminterrate non dovranno eccedere la superficie coperta derivante dalla proiezione massima di quella dell'edificio.

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:

IF = 0,6 mc/mq

H = mt. 6,50

RC = ¼

RI = come definito all'Art.23.1



DC = 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi).

SM = 1.200 mq

In casi particolari ed in ragione di attività esistenti possono essere autorizzate anche attività non esclusivamente residenziali.

Per le zone di cui al titolo, è possibile in alternativa alla cessione delle aree per standards, considerata l'esiguità delle cessioni, monetizzare tale adempimento nella misura dei prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

27.7. Zona di completamento B5

Le aree interessate al completamento B5 sono quelle definite dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in fase di attuazione o già attuati e comprendono sia aree di tipo residenziale che per attrezzature collettive con le specificazioni che i singoli piani hanno circoscritto, tali aree sono:

1)PdZ località Quartiere Europa;

2)PdZ località Dattoli,Felpiano,S.Agostino,Loreto,Rende Centro;

3)PdZ località Macchialonga;

4)PdZ località Panechicchio.

Gli indici ed i parametri per l'edificazione sono quelli previsti dai singoli piani a suo tempo regolarmente approvati.

Nei Peep dove sono previsti edifici con piani terra a "Pilotis", le superfici di detti piani terra possono essere chiuse con opportuno tamponamento, a condizione che le destinazioni d'uso dei locali siano di tipo accessorio per gli alloggi (es. sala riunione condominiale, sgombero, cantinole, etc.).

27.8. Zona di riqualificazione urbana.

Sono definite zone di riqualificazione le aree occupate da edifici preesistenti dismessi e non omogenei con il contesto circostante, nell'ambito delle zone di completamento .

Nelle aree di cui al titolo risulta necessario riqualificare il tessuto urbano con un insieme sistematico di opere edilizie, di urbanizzazione e ridisegno della viabilità; quanto sopra in un contesto di riequilibrio urbano al fine di rendere omogenee tali zone con l'intorno circostante.

In tali zone l'edificazione potrà avvenire previa approvazione di Piani Progetto Unitari (P.P.U.) da parte della Giunta Municipale.

Tali piani dovranno contenere:

1. Inquadramento Urbanistico che individui i collegamenti con il resto della Città;
2. Lo studio planivolumetrico con tabella delle utilizzazioni edilizie riferite alle proprietà partecipanti al progetto;
3. Profili regolatori con le tipologie edilizie in opportuna scala di rappresentazione;
4. Consistenza degli edifici esistenti nell'area;

