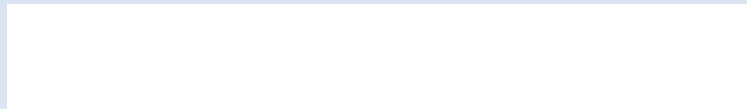


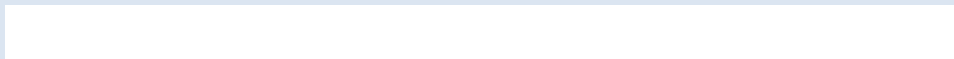
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°68/2023R.G.E.


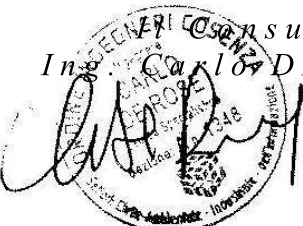
Ad istanza di:



In danno di:



**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

Ingegneri Consulente
Ing. Carlo DE ROSE



Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
o tel.0984-35303; e-mail: cderosel@alice.it

INDICE

RELAZIONE:

1. PREMESSA;	PAG. N° 3
2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 6
3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 6
4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 7
5. STIMA DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 8
6. CONCLUSIONI	PAG. N°14

ALLEGATI:

- <u>VERBALE DI SOPRALLUOGO</u>	
- <u>ALLEGATO N°01</u>	VISURA CATASTALE;
- <u>ALLEGATO N°02</u>	PLANIMETRIA CATASTALE DELLE U.I.;
- <u>ALLEGATO N°03</u>	PLANIMETRIA RILEVATA;
- <u>ALLEGATO N°04</u>	RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- <u>ALLEGATO N°05</u>	CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI COSENZA PER L'ATTUAZIONE DEL P.A.U., ATTO REDATTO DAL NOTAIO FALSETTI (N° REP 26862; RACC. 10732 DEL 15/01/2014);
- <u>ALLEGATO N°06</u>	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE U.I..

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia con decreto del 05.12.2023, notificato a mezzo PEC in data 06.12.2023, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°68/2023 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 12 dicembre 2023 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"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 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli 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 venti 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 (certificazione 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 procedente 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 procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di 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..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati 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;
- 2) ad 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.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di 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. 47/1985;
- 4) ad 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 specificare 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 dall'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;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad 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 N.C.E.U. 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad 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 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;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a 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;
- 10) a 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;
- 11) ad 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 per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, 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 derivanti 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. Specifici 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a 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.
- 15) ad allegare una versione della 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In relazione a ciò si precisa che il creditore precedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 26.05.2023 dal Notaio Stefano CAMILLERI con studio in Cosenza (CS) al Largo Beniamino Andreatta n°20, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare sono descritti come:

- A) Quoziente di terreno di natura non agricola sito in Cosenza, alla via G. De Rada, della superficie complessiva di mq. 890, riportato nel catasto terreni del comune di Cosenza al **foglio n. 6, particelle n° 413**, are 6.85, classe 2, r.d. € 3,89 r.a. € 2,83; **n° 418**, ca. 35, classe 1, r.d. € 0,31 r.a. € 0,11; **n° 519**, are 1.70, classe 2, r.d. € 0,97 r.a. € 0,70;
- B) Fabbricato sito in Cosenza alla Via G. de Rada, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al **foglio n. 6, particella n. 1226 sub 1**, contrada Muoio Piccolo s.n.c., Piano T-1-2, ZC 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 7,5, R.C. €, .298,25;
- C) Immobile sito in Cosenza alla Via G. de Rada" riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al foglio **6 particella n. 1476** (ex p.IIa 1225 sub 1), contrada Muoio Piccolo, Categoria F/1, mq. 158;
- D) Immobile sito in Cosenza alla Via G. de Rada riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al **foglio 6, particella n. 1475** (ex p.IIa 86 sub 6 e p.IIa 86 sub 7, contrada Muoio Piccolo, Categoria F/1, mq. 553.

Il tutto confina con Via G. de Rada ad est, strada comunale "ex scassacarri" a nord, proprietà ad ovest, proprietà a sud, salvo altri.

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visure catastali Allegato n°01).

Catasto Terreni Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.d	R.a
1	6	413		FICHETO	2	00	6	85	€ 3,89	€ 2,83
2	6	418		Semin. Irr. Arb.	1	00	00	35	€ 0,31	€ 0,11
3	6	519		FICHETO.	2	00	01	70	€ 0,97	€ 0,70
Intestati									Diritti e oneri reali	
									proprietà per 1/1	

Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
4	6	1226	1	2	CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC Piano T-1-2	A/4; 3	7,5 Vani	€ 298,25
5	6	1475			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	553 mq.	
6	6	1476			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	158 mq.	
Intestati							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alla planimetria catastale (Allegato n°02), alla planimetria prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Cosenza, le u.i. oggetto della procedura esecutiva ricadono tutte in zona edificabile, **"zona B3" (Aree edificate e di completamento semi-intensive)**.

Particella n°	Tipologia	Destinazione Urbanistica	Dettagli
413	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
418	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
519	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1226	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1475	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1476	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"

Le zone B3 riguardano aree semi-intensive edificate e di completamento nelle quali prevalgono le destinazioni d'uso residenziale e miste. Gli immobili costituiscono di fatto un'area destinata all'edificazione di un fabbricato di nuova costruzione da realizzare in Cosenza alla Via Gerolamo De Rada in prossimità del plesso dell'Istituto Comprensivo "De Matera".

Con riferimento allo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°6 del comune censuario di Cosenza (D086), si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i n°	Particella n°	CONFINI
1	413	Particelle nn. 77, 432, 998, 997, strada comunale Via De Rada, p.lle n°15, 1475, 416, 419, 518, 519, 1476, 84.
	418	Particelle nn. 419, 417, 84.
	519	Particelle nn. 413, 518, 84, 1476.
	1226	Particelle nn. 84, 83, 80.
	1475	Particelle nn. 413, 15, 292, 85, 417, 419, 416.
	1476	Particelle nn. 413, 519, 84.

la particella n°84 (non interessata da pignoramento) è da considerarsi “corte comune alle particelle nn. 1225 sub1, 1226 sub1, 157, 80 e 83”.

L’area in oggetto risulta sede di cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell’area circostante. Per la realizzazione di detto fabbricato la società proprietaria, in seguito a convenzione stipulata con il Comune di Cosenza per l’attuazione del P.A.U., giusto atto (Allegato n°05) redatto dal notaio FALSETTI (n° Rep 26862; Racc. 10732 del 15/01/2014), ha acquisito il relativo **Premesso Edilizio n°9 del 17/07/2014**. Detto cantiere ad oggi risulta inattivo in seguito a “sospensione cautelativa” del permesso edilizio n°9 disposta il 19.01.2017 dal comune di Cosenza -settore 8 Ambiente e Edilizia-.

In data 01/06/2017 è stata presentata variante al progetto originario, in ottemperanza alle ragioni della sospensione (prot. 43816; Pratica PEFE 15335), in riferimento alla quale il comune di Cosenza in data 24/07/2019 ha espresso parere favorevole all’approvazione del progetto in variante, previo completamento della pratica mediante integrazione della documentazione.

Il mese di maggio dell’anno 2023 la società proprietaria degli immobili ha presentato istanza (prot. gen. del comune di Cosenza n°0037061 del 15.05.2023) di ripresa dell’iter procedurale per il rilascio del permesso a costruire in variante.

Allo stato attuale la procedura per il rilascio del permesso a costruire risulta completata (il permesso di costruire in variante non risulta ancora ritirato) ed in data 06.09.2023 il dirigente del settore Urbanistica e Edilizia privata del comune di Cosenza ha comunicato alla società proprietaria le somme da corrispondere per il contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione.

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di consulenza, come già detto, costituiscono un lotto edificabile poiché: è compreso tra le aree edificabili dello strumento urbanistico ed ha attitudine edificabile immediata; non risulta gravato da vincoli imposti da leggi per la tutela e salvaguardia del territorio; ha un buon sedime edificabile e la zona in cui ricade risulta già servita da strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete di Gas metano.

Il lotto edificabile in oggetto è sito in posizione semicentrale della città di Cosenza in una zona di edificazione risalente agli anni '70 adiacente al centro cittadino ed è per questo che è caratterizzata dalla presenza di servizi di ogni tipo: scuole, uffici, banche, attività commerciali, nonché efficienti trasporti pubblici assicurati dall'Azienda municipalizzata dei trasporti di Cosenza. I contratti sono stipulati solitamente tra soggetti privati con intermediazione di agenzie immobiliari e professionisti del settore.

5.1 Quadro metodologico

La stima del terreno di cui alla presente riguarda un bene il cui valore è strettamente connesso alle potenzialità edificatorie e quindi alle sue capacità di produrre valore aggiunto a seguito di trasformazione. In questa sede, e specificamente per il bene oggetto di valutazione, il metodo valutativo adottato, ritenuto equo e rispondente ai fini dello scopo della stima, è quello del valore di trasformazione.

Per tutti i beni suscettibili di trasformazione, per i quali alla prevista trasformazione corrisponde un incremento di valore del bene stesso, il giusto valore di stima è proprio il valore di trasformazione, che rappresenta la differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato in particolare nella stima delle aree edificabili (M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, 2006). Per le aree edificabili il valore di trasformazione "V" è pari istantaneamente alla differenza tra il volume d'affari legato alla vendita dei prodotti edilizi e il costo complessivo di costruzione, costituito dal costo diretto e dal costo indiretto, e il profitto d'impresa di promozione:

$$\text{Prezzo Massimo dell'area} = \text{Volume d'affari} - (\text{Costo di Costruzione} + \text{Profitto equo})$$

Occorre tener presente che il processo di trasformazione non è però istantaneo né sincronico, nel senso che sia i costi di costruzione e i profitti che i ricavi dei prodotti edilizi sono distribuiti nel tempo: si configura in sostanza un flusso di cassa costituito da ricavi e da costi a diverse scadenze. E' necessaria pertanto un'operazione di calcolo finanziario volta a riportare i ricavi e i costi al momento della stima e a determinare il loro valore attuale netto (che rappresenta esattamente il valore di trasformazione). Di conseguenza il calcolo esatto si svolge scontando all'attualità in modo opportuno i ricavi e i costi.

Nella stima del terreno edificabile per un imprenditore promotore il valore dell'area edificabile è pari a:

$$Va = \sum_{t=0}^{t_n} R_t \cdot (1+i_k)^{-t} - \sum_{t=0}^{t_c} C_t \cdot (1+i_k)^{-t} \quad (1)$$

dove:

- R_t è il ricavo generico con scadenza ogni $1/K$ di anno (con $t = 0, 1, 2, \dots, t_n$);
- C_t è il costo generico con scadenza ogni $1/K$ di anno (con $t = 0, 1, 2, \dots, t_n$);
- i_k è il saggio periodale.

In sostanza, il primo termine a secondo membro rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre il secondo membro rappresenta il costo di trasformazione (comprensivo di costi di costruzione diretti e indiretti e utile d'impresa), calcolato come somma finanziaria dei costi. Nelle operazioni di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame la relazione (1) può essere esplicitata come:

$$Va = \frac{Vm - (Kc + Oc + Ou + St + Of + P)}{(1 + r)^n}$$

Dove:

Va = Valore dell'area edificabile;

Vm = Valore di mercato del fabbricato realizzabile;

Kc = Costo di costruzione;

Ou = Oneri di Urbanizzazione;

Oc = Oneri di Costruzione;

St = Spese Tecniche;

P = Profitto d'Impresa;

Of = Oneri finanziari;

r = Saggio di sconto applicato nel procedimento trasformativo;

n = numero di anni necessari a completare l'opera edilizia.

In virtù della metodologia estimativa descritta si è proceduto dapprima a definire, sulla base dei dati reperiti in atti e delle informazioni acquisite dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali (relativamente ai progetti presentati e finalizzati alla realizzazione dell'opera edilizia), la potenzialità edificatoria del lotto che è riassunta dai dati che seguono:

- Superficie catastale complessiva (rif. dati catastali) 1.731 mq.
- Superficie da cedere al Comune di Cosenza (rif. conv.) 723 mq.
- Volumetria massima realizzabile (rif. conv.) 4.424 mc.
- Indice fondiario (I_f) max (rif. conv.) 4 mc/mq.
- Superficie coperta ammessa 624,60 mq.
- Altezza Massima fuori terra ammessa 28,00 m.

Sulla base delle tipologie edilizie previste dal progetto, si è proceduto a condurre indagini finalizzate alla rilevazione dei prezzi di mercato medi delle diverse tipologie di immobili e dei costi unitari nella zona. In particolare si sono rilevate le seguenti informazioni:

Tipologia Immobile	Prezzo Medio €/mq
Abitazioni di tipo Civile	1.700,00
Abitazioni di tipo Economico	1.200,00
Uffici	1.500,00
Magazzini	950,00
Garage	1.100,00
Posti Auto coperti	900,00

I predetti prezzi rilevati risultano in linea con le valutazioni pubblicate dall'OMI per il periodo relativo al II semestre 2023, che si riferiscono ad immobili non di nuova realizzazione in normali condizioni di conservazione e manutenzione, con le indicazioni fornite dalle principali agenzie immobiliari. Tenuto conto altresì della conoscenza diretta di operazioni immobiliari effettuate per la compravendita di immobili facenti parte di fabbricati di nuova costruzione si ritiene di assumere, per il fabbricato in progetto, i seguenti valori di riferimento unitari riferiti al mq. di superficie commerciale:

Immobile	Prezzo €/mq
Abitazioni di tipo Civile Piano Terra	1.800,00
Abitazioni di tipo Civile Dal piano 1° al piano 6°	1.900,00
Abitazioni per edilizia convenzionata	1.500,00
Posti Auto Coperti/Garage	1.200,00

Con riferimento al progetto in variante presentato ed approvato dall'ufficio comunale competente, il valore di mercato dell'immobile realizzabile resta determinato come di seguito:

	UNITA' IMMOBILIARI		Sup. Raggiungata di balconi e terrazze b*30%	Superficie commerciale	VALORE UNITARIO	Valore Complessivo
	SUPERFICIE	BALCONI E TERRAZZE				
	(mq.)	(mq.)				
PIANO SEMINT. (Parcheggi Coperti)	402,70			120,81	1.200,00 €	144.972,00
PIANO TERRA	214,97	187,18	56,154	271,12	1.800,00 €	488.023,20
PIANO PRIMO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO SECONDO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO TERZO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO QUARTO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO QUINTO	176,16	70,20	21,06	197,22	1.900,00 €	374.718,00
PIANO SESTO	123,00	60,83	18,249	141,25	1.900,00 €	268.373,10
PIANO SETTIMO	123,00	23,66	7,098	130,10	1.500,00 €	195.147,10
Sommano						3.132.274,10 €

$V_m = 3.132.274,10 \text{ €}$

Il costo di costruzione comprende le diverse spese necessarie per completare il progetto edilizio quali: il costo delle demolizioni dei fabbricati esistenti; i costi associati all'acquisto di materiali, come cemento, acciaio, legno, vetro, ecc.; i costi di manodopera che rappresentano le spese per il pagamento degli operai e delle maestranza coinvolte nella realizzazione delle opere; i costi di gestione del cantiere: associati alla gestione

quotidiana del cantiere, che include la manutenzione e la sicurezza del sito, i costi di smaltimento dei rifiuti; i costi per la sistemazione esterna delle aree.

Detto costo è stimato parametricamente pari a

$$Kc = 1.621.400,00 \text{ €.}$$

al quale corrisponde un costo unitario, riferito alla superficie assentita, di **1.100,00 €/mq.**

Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione da corrispondere al comune di Cosenza per il rilascio del titolo edilizio sono noti perché già comunicati dall'ufficio comunale competente alla società proprietaria e risultano

- Oneri di Urbanizzazione **$Ou = 78.901,88 \text{ €}$** ;
- Oneri di Costruzione **$Oc = 65.086,04 \text{ €}$** ;

per complessivi € 143.987,92. Considerato che risultano già corrisposte somme pari a €46.303,94, gli oneri che restano da corrispondere al comune di Cosenza sono pari a

$$\text{Residuo } (Ou + Oc) = 97.683,98 \text{ €}$$

Le spese tecniche generalmente incidono dal 5 al 10% del costo di costruzione Kc . Nel caso in esame, considerato che l'intervento ha richiesto l'attività progettuale preliminare per la redazione del progetto plano-volumetrico necessario per la definizione puntuale del PAU e la successiva stipula della convenzione, queste si ritiene possano essere stimate pari al 7% del costo di costruzione per cui

$$St = 0,07\% \times 1.1621.400,00 \text{ €} = 113.498,00 \text{ €.}$$

Nei costi di costruzione bisogna infine considerare anche il profitto d'impresa (P). Questo può essere posto pari al 20% del valore dell'immobile e pertanto:

$$P = 0,2 \times 3.132.274,10 = 626.454,82 \text{ €.}$$

Gli oneri finanziari (Of) sono fissati prudenzialmente pari al 4% di ($Kc + Ou + Oc + St$) per cui

$$Of = 0,4 \times (1.621.400,00 + 97.683,98 + 113.498,00) = 73.303,82 \text{ €.}$$

Complessivamente le spese che l'imprenditore deve sostenere sono pari a:

Costo di costruzione	1.621.400,00 €
Oneri di Urbanizzazione + Contributo commisurato al Costo di costruzione	97.683,98 €
Spese tecniche	113.498,00 €
Interessi Passivi	73.303,28 €
Profitto d'Impresa	626.454,82 €
Sommano	2.532.340,08 €

La differenza tra ricavi e costi è quindi pari a

$$R-C = 3.132.274,10 \text{ €} - 2.532.340,08 \text{ €} = 599.934,02; \text{ in c.t. } 600.000,00 \text{ €}$$

Considerando un tempo di costruzione di 2 anni e un saggio di sconto del 4% si può calcolare il valore del terreno edificabile come valore di trasformazione nel seguente modo:

$$Va = \frac{R-C}{(1+r)^n} = \frac{600.000,00 \text{ €}}{(1+0,04)^2} = \mathbf{554.733,73 \text{ €}}$$

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento cosiddetto **sintetico**. Seguendo tale procedimento il valore dell'area è determinato come aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato realizzabile. L'aliquota si stabilisce in base all'indice di fabbricazione, all'apprezzamento posizionale dell'area, all'importanza del centro edificato; l'esperienza di mercato indica tale aliquota attraverso le diffuse operazioni di permuta (area edificabile in cambio di area coperta edificata). Tale aliquota in percentuale può variare tra il 12 ed il 30% del valore di mercato del fabbricato costruibile. Pertanto il valore Va dell'area da stimare si determina applicando la relazione:

$$Va = \frac{(Vm \times K)}{(1+r)^n}$$

Dove:

Va = Valore dell'area edificabile;

Vm = Valore di mercato del fabbricato realizzabile;

K = Aliquota percentuale di permuta;

r = Saggio di sconto applicato nel procedimento trasformativo;

n = numero di anni necessari a completare l'opera edilizia.

Nel caso in esame:

- Valore di mercato del fabbricato realizzabile $Vm = \mathbf{3.132.274,10 \text{ €}}$;
- Saggio di sconto $r = \mathbf{4\%}$
- Anni necessari a completare l'opera edilizia $n = \mathbf{2 \text{ anni}}$;
- Aliquota percentuale di permuta $K = \mathbf{20\%}$. Tale percentuale è stata determinata, considerate le caratteristiche urbanistiche dell'area in oggetto; dopo aver condotto indagini articolate sulla disamina di atti di compravendita di aree con caratteristiche simili a quella in esame, e dalle risultanze di informazioni rilevate presso gli operatori del settore, attraverso le quali si è constatato che nelle zone centrale e semicentrale nell'area urbana di Cosenza l'aliquota di permuta varia tra il 15 ed il 25%.

Pertanto, il Valore dell'area edificabile resta determinato pari a :

$$Va = \frac{(Vm \times K)}{(1+r)^n} = \frac{3.132.274,10 \times 0,2}{(1+0,04)^2} = 579.192,70 \text{ €}$$

La divergenza tra i due valori ottenuti, pari al 4,2%, è inferiore ai limiti imposti dalla letteratura estimativa (10%) e si può pertanto asserire che il valore di stima eseguito con il valore di trasformazione è attendibile.

Il valore degli immobili pignorati, che costituiscono di fatto un lotto edificabile, è pari, in c.t., a : **554.750,00 €**

6. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 11.05.2023, Reg.Gen. n°14553, Reg-part.n°11198;
- “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” certificata il 26.05.2023 dal Notaio Stefano Camilleri con studio in Cosenza al Largo Beniamino Andreatta n°20, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Detta certificazione attesta che:

- le u.i. oggetto di pignoramento sono nella titolarità della società
con _____ – c.f. e numero di
iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro _____ per i diritti di
1/1 di proprietà, pervenute dai seguenti soggetti
○
○
per atto di compravendita a rogito Notaio Falsetti Francesco rep.n.
26600/10509 del 10.12.2012, trascritto presso l'agenzia del territorio di
Cosenza in data 12.12.2012 ai nn. 26109 R.P.e 31626 R.G.
Quanto alienato, pervenne a _____ quali titolari dei
diritti in ragione di ½ ciascuno di proprietà, in virtù della successione in morte
di _____ che er nata a _____
apertasi in data 14.11.1998; regolata da testamento
registrato a Cosenza il 15.04.1999 al n.1804, (denuncia di successione n.639
vol.460/99, presentata ai nn.32506R.P. e 41932 R.G.), cui ha fatto seguito
trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in in virtù dell'atto a rogito
Notaio Falsetti rep.n.26600/10509 del 10.12.2012, trascritto in data 12.12.2012
ai nn.26108 R.G.e 31625 R.P.
- “Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, gli immobili in oggetto
appartenevano alla de cuius _____ in virtù di giusti e legittimi
titoli antecedenti al ventennio, e precisamente in virtù dalla società –

- con sede in Cosenza in virtù di atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETÀ, a rogito Notaio Francesca Zupi re. N.9389 del 31.12.1985, trascritto in data 29.01.1986 ai nn. 124422 R.P. e 2362 R.G..

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI).

I beni oggetto di procedura esecutiva sono identificati in catasto con i seguenti dati:

Catasto Terreni Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.d	R.a
1	6	413		FICHETO	2	00	6	85	€ 3,89	€ 2,83
2	6	418		Semin. Irr. Arb.	1	00	00	35	€ 0,31	€ 0,11
3	6	519		FICHETO.	2	00	01	70	€ 0,97	€ 0,70
Intestati									Diritti e oneri reali	
									proprietà per 1/1	

Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
4	6	1226	1	2	CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC Piano T-1-2	A/4; 3	7,5 Vani	€ 298,25
5	6	1475			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	553 mq.	
6	6	1476			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	158 mq.	
Intestati							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

La mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità di ogni singola particella sono riportati in allegato alla presente relazione. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visura catastale storica;
- ALLEGATO n°02 planimetria catastale delle u.i. (stralcio del foglio n°6).

Con riferimento allo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°6 del comune censuario di Cosenza (D086), si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i n°	Particella n°	CONFINI
1	413	Particelle nn. 77, 432, 998, 997, strada comunale Via De Rada, p.lle n°15, 1475, 416, 419, 518, 519, 1476, 84.
2	418	Particelle nn. 419, 417, 84.
3	519	Particelle nn. 413, 518, 84, 1476.

4	1226	Particelle nn. 84, 83, 80.
5	1475	Particelle nn. 413, 15, 292, 85, 417, 419, 416.
6	1476	Particelle nn. 413, 519, 84.

Per quanto già descritto in relazione, i suddetti immobili costituiscono nell'insieme un unico un lotto edificabile per cui il sottoscritto ritiene debba essere posto in vendita come tale.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (DESCRIZIONE DEL BENE; CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972).

Detto lotto edificabile, costituito dall'insieme delle u.i. oggetto di esecuzione, è sito in posizione semicentrale della città di Cosenza e più precisamente alla Via De Rada in posizione limitrofa al plesso scolastico sede dell'Istituto Comprensivo "De Matera". Detto lotto è destinato alla edificazione di un fabbricato di nuova costruzione e per la sistemazione esterna.

Il lotto in oggetto risulta sede di cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante. Per la realizzazione di detto fabbricato la società proprietaria, in seguito a convenzione stipulata con il Comune di Cosenza per l'attuazione del P.A.U., giusto atto redatto dal notaio FALSETTI (n° Rep 26862; Racc. 10732 del 15/01/2014),), ha acquisito il relativo **Premesso Edilizio n°9 del 17/07/2014**. Detto cantiere ad oggi risulta inattivo in seguito a "sospensione cautelativa" del permesso edilizio n°9 disposta il 19.01.2017 dal comune di Cosenza -settore 8 Ambiente e Edilizia-.

In data 01/06/2017 è stata presentata variante al progetto originario, in ottemperanza alle ragioni della sospensione (prot. 43816; Pratica PEFE 15335), in riferimento alla quale il comune di Cosenza in data 24/07/2019 ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto invariante, previo completamento della pratica mediante integrazione della documentazione.

Il mese di maggio dell'anno 2023 la società proprietaria degli immobili ha presentato istanza (prot. gen. del comune di Cosenza n°0037061 del 15.05.2023) di ripresa dell'iter procedurale per il rilascio del permesso a costruire in variante.

Allo stato attuale la procedura per il rilascio del permesso a costruire risulta completata (il permesso di costruire in variante non risulta ancora ritirato) ed in data 06.09.2023 il dirigente del settore Urbanistica e Edilizia privata del comune di Cosenza ha comunicato alla società proprietaria le somme da corrispondere per il contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione.

Considerata la natura del bene e che lo stesso è di proprietà di una Società a responsabilità limitata, il sottoscritto ritiene che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

Quanto alienato, pervenne a _____ quali titolari dei diritti in ragione di ½ ciascuno di proprietà, in virtù della successione in morte di _____ che era nata a _____ -c.f. _____ apertasi in data 14.11.1998; regolata da testamento registrato a Cosenza il 15.04.1999 al n.1804, (denuncia di successione n.639 vol.460/99, presentata ai nn.32506R.P. e 41932 R.G.), cui ha fatto seguito trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in in virtù dell'atto a rogito Notaio Falsetti rep.n.26600/10509 del 10.12.2012, trascritto in data 12.12.2012 ai nn.26108 R.G.e 31625 R.P.

“Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, gli immobili in oggetto appartenevano alla de cuius _____ in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, e precisamente in virtù dalla società –

- con sede in Cosenza in virtù di atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETÀ, a rogito Notaio Francesca Zupi re. N.9389 del 31.12.1985, trascritto in data 29.01.1986 ai nn. 124422 R.P. e 2362 R.G..

Dalla documentazione riscontrata in atti risulta che sugli immobili oggetto della procedura esecutiva gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

1) Iscrizione nn. 429 R.P. e 5217 R.G. del 01 marzo 2013 –

IPOTECA LEGALE derivante da Compravendita, a rogito Notaio Falsetti rep. n°26600/10509 del 10.12.2012

A favore:

Contro:

_____ - c.f. e _____ numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro _____ per i diritti di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 190.000,00 – Ipoteca di euro 190.000,00

2) Trascrizione nn. 18919 R.P. e 23269 R.G. del 03.10.2016

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a rogito Notaio Falsetti rep. n°27366/11159 del 19.09.2016

A favore:

Contro:

_____ - c.f. e _____ numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro _____ per i diritti di 1/1 di proprietà.

Avente ad oggetto appartamenti da costruire su terreni censiti al Fg. 6 p.lle 413–418–519; segnatamente due appartamenti al pianoterra e due posti auto coperti.

3) Trascrizione nn. 11198 R.P. e 14553 R.G. del 11.05.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario UNEP. c/o il Tribunale di Cosenza - sede Cosenza – c.f. 80004370781, rep. n°1153 del 26.04.2023

A favore:

Contro:

- cor - c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro per i diritti di 1/1 di proprietà.

Gravante sulle u.i. in oggetto.

RISPOSTA AL QUESITO N°9 (VALORE DEGLI IMMOBILI ...)

La Stima degli immobili, costituenti un lotto edificabile, è riportata in dettaglio al paragrafo 5. della presente relazione. Considerato che il valore del lotto è strettamente connesso alle potenzialità edificatorie e quindi alle sue capacità di produrre valore aggiunto, il metodo valutativo adottato, ritenuto equo e rispondente ai fini dello scopo della stima, è stato quello del valore di trasformazione.

Il valore dell'intera area (V_a), costituita dalle particelle catastali oggetto di pignoramento, e risultato: **$V_a = 554.750,00 \text{ €}$,**

a cui corrisponde un valore unitario, riferito a al mq. di superficie catastale, pari a

$$V_u = \frac{V_a}{S_c} = \frac{554.750,00}{1.731} = 320,48 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

RISPOSTA AL QUESITO N°10 (FORMAZIONE DEI LOTTI)

Considerata la natura degli immobili pignorati, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta conveniente procedere alla vendita degli stessi costituendo un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI UN LOTTO EDIFICABILE, DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA PARI A 1.731 MQ., SITO NELLA CITTÀ DI COSENZA, ALLA VIA DE RADA, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE IN CATASTO CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI:

CATASTO TERRENI

- FG. N°6, P.LLA N°413, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 685 MQ;
- FG. N°6, P.LLA N°418, SEM. IRR. ARB. CL.1, CONSISTENZA CATASTALE. 35 MQ;
- FG. N°6, P.LLA N°519, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 170 MQ;

CATASTO FABBRICATI

- FG. N°6, P.LLA N°1226, SUB N°1, Z.C. 2 CAT. A/4, CL 3, CONS. CAT. 7,5 VANI;
- FG. N°6, P.LLA N°1475, CAT. F/1, CONS. CAT. 553 MQ.;
- FG. N°6, P.LLA N°1476, CAT. F/1, CONS. CAT. 158 MQ..

IL LOTTO, RICADENTE IN "ZONA B3" - AREE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVE- DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E FA PARTE DEL P.A.U. DENOMINATO "VIA DE RADA". IL LOTTO É OGGETTO DI CONVENZIONE STIPULATA TRA L'ATTUALE PROPRIETÀ ED IL COMUNE DI COSENZA SECONDO LA QUALE È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE PUBBLICHE PER UNA VOLUMETRIA MAX DI 4.424 MC ED INDICE FONDARIO MAX PARI A 4, MC/MQ.

RISPOSTA AL QUESITO N°11 (STATO DI POSSESSO ...)

Il lotto edificabile in oggetto, costituito dalle u.i. oggetto di pignoramento, è attualmente nella disponibilità della parte esecutata e risulta sede di un cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra la società proprietaria ed il comune di Cosenza per atto redatto dal notaio FALSETTI n° Rep 26862, Racc. 10732 del 15/01/2014 (Allegato n°05), per l'attuazione del P.A.U. denominato "Via De Rada".

RISPOSTA AL QUESITO N°12 (.....PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ ...)

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità. Il sottoscritto, però, ritiene di mettere in evidenza che la convenzione già citata più volte prevede che :

- "vengano destinate ad uso pubblico e/o cedute gratuitamente all'amministrazione comunale le opere e/o le superfici per come riportato nella tavola del P.A.U. denominata –COMPUTO DELLE AREE FONDIARIE E DELLE AREE A STANDARD – ALLEGATA CON LA LETTERA B" (Art. 4 comma 2);
- "vengano seguite le opere riportate negli elaborati del P.A.U. da realizzare sulle aree da cedere al Comune secondo il CAPITOLATO SPECIALE DELLE OO.PP. e riportate nei progetti esecutivo presentati ed approvati..." (Art. 4 comma 3);
- il sottoscrittore dell'atto di convenzione è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine

dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute (art. n°2 comma 3);

- "in caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione....." (art. n°2 comma 4).

Di tutto ciò lo scrivente ne ha tenuto conto nella fase di stima del più probabile valore di mercato.

RISPOSTA AL QUESITO N°13 (PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Le planimetrie degli immobili sono riportate in Allegato n°02; la documentazione fotografica in Allegato n°05.

RISPOSTA AL QUESITO N°14 (SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO E RELATIVO PREZZO DI STIMA)

LOTTO UNICO	VALORE STIMATO
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN LOTTO EDIFICABILE, DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA PARI A 1.731 MQ., SITO NELLA CITTÀ DI COSENZA, ALLA VIA DE RADA, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE IN CATASTO CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI:</p> <p><u>CATASTO TERRENI</u></p> <ul style="list-style-type: none">- FG. N°6, P.LLA N°413, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 685 MQ;- FG. N°6, P.LLA N°418, SEM. IRR. ARB. CL.1, CONSISTENZA CATASTALE. 35 MQ;- FG. N°6, P.LLA N°519, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 170 MQ; <p><u>CATASTO FABBRICATI</u></p> <ul style="list-style-type: none">- FG. N°6, P.LLA N°1226, SUB N°1, Z.C. 2 CAT. A/4, CL 3, CONS. CAT. 7,5 VANI;- FG. N°6, P.LLA N°1475, CAT. F/1, CONS. CAT. 553 MQ.;- FG. N°6, P.LLA N°1476, CAT. F/1, CONS. CAT. 158 MQ.. <p>IL LOTTO, RICADENTE IN "ZONA B3" - AREE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVE- DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE D FA PARTE DEL P.A.U. DENOMINATO "VIA DE RADA", É OGGETTO DI CONVENZIONE STIPULATA TRA L'ATTUALE PROPRIETÀ ED IL COMUNE DI COSENZA SECONDO LA QUALE È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE PUBBLICHE PER UNA VOLUMETRIA MAX DI 4.424 MC ED INDICE FONDIARIO MAX PARI A 4, MC/MQ.</p>	<p>554.750,00 €</p>




Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 01.06.2024

Consulente
Ing. Carlo De Rose

A circular professional stamp of an engineer from Cosenza, Italy. The stamp contains the text "INGEGNERE Cosenza" at the top and "Cosenza" at the bottom. In the center, there is a smaller circular emblem with a figure. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.



Legenda	
	U.I. Oggetto di Esecuzione
	Fabbricato Oggetto di Esecuzione da demolire
	Fabbricati di altra proprietà
	Terreno da considerare corte comune alle u.i. : nn. 1226, 1476 ex 1225, 157, 80, 83.

Espropriazione Immobiliare n°68/2023
 Allegato n° 03
 scala 1:500

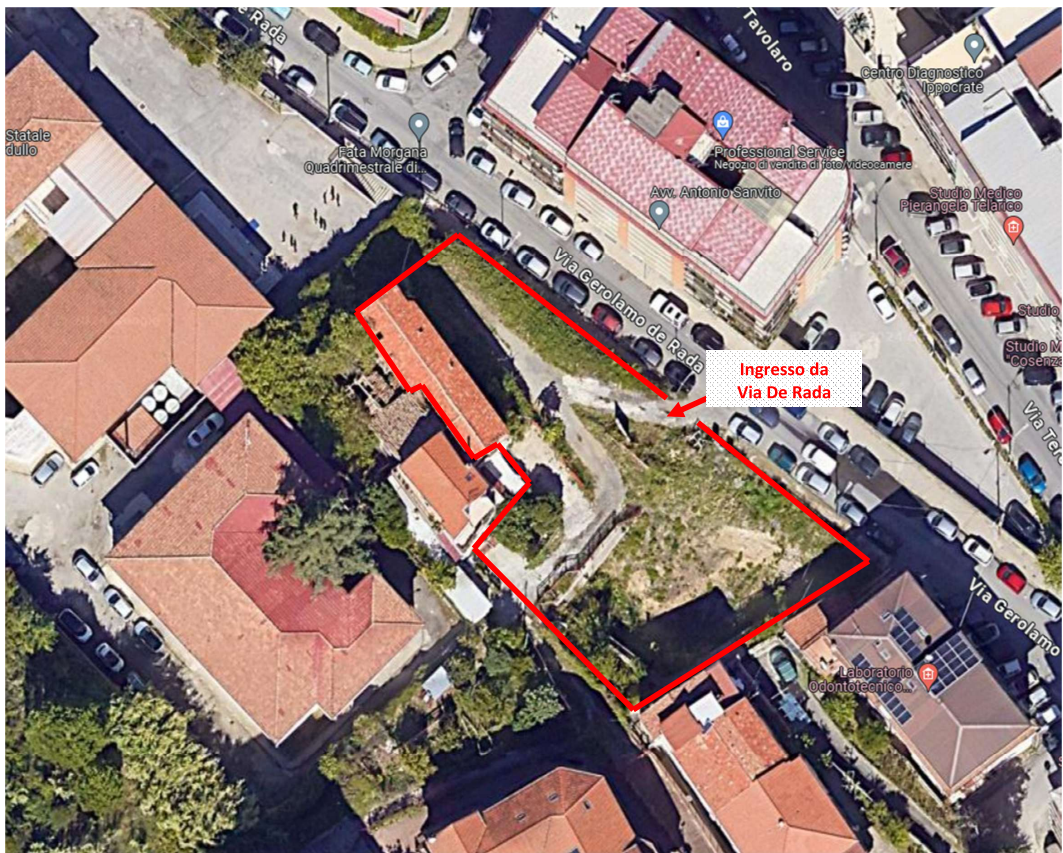


FOTO N°1: VISTA AEREA DELL'AREA OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°68/2023;



FOTO N°2: STRALCIO CATASTALE DEL FOGLIO N° 6 DEL COMUNE CENSUARIO DI COSENZA CON INDICATE LE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE; IN AZZURRO IL FABBRICATO, P.LLA 1226, DA DEMOLIRE



FOTO N°3: VISTA AEREA (DA SUD) DELLO SCAVO CHE INTERESSA PREVALENTEMENTE LA P.LLA N° 1475



FOTO N°4: VISTA AEREA (DA NORD-OVEST) DELLO SCAVO CHE INTERESSA PREVALENTEMENTE LA P.LLA N° 1475;



FOTO N°5: VISTA DELL'AREA DI CANTIERE DALLA PROSPICENTE VIA DE RADA; P.LLA 413.



FOTO N°6: VISTA DELLA RECINZIONE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE (OGGI CANTIERE EDILE SUL CONFINE PROSPICENTE VIA DE RADA (SUD-EST));

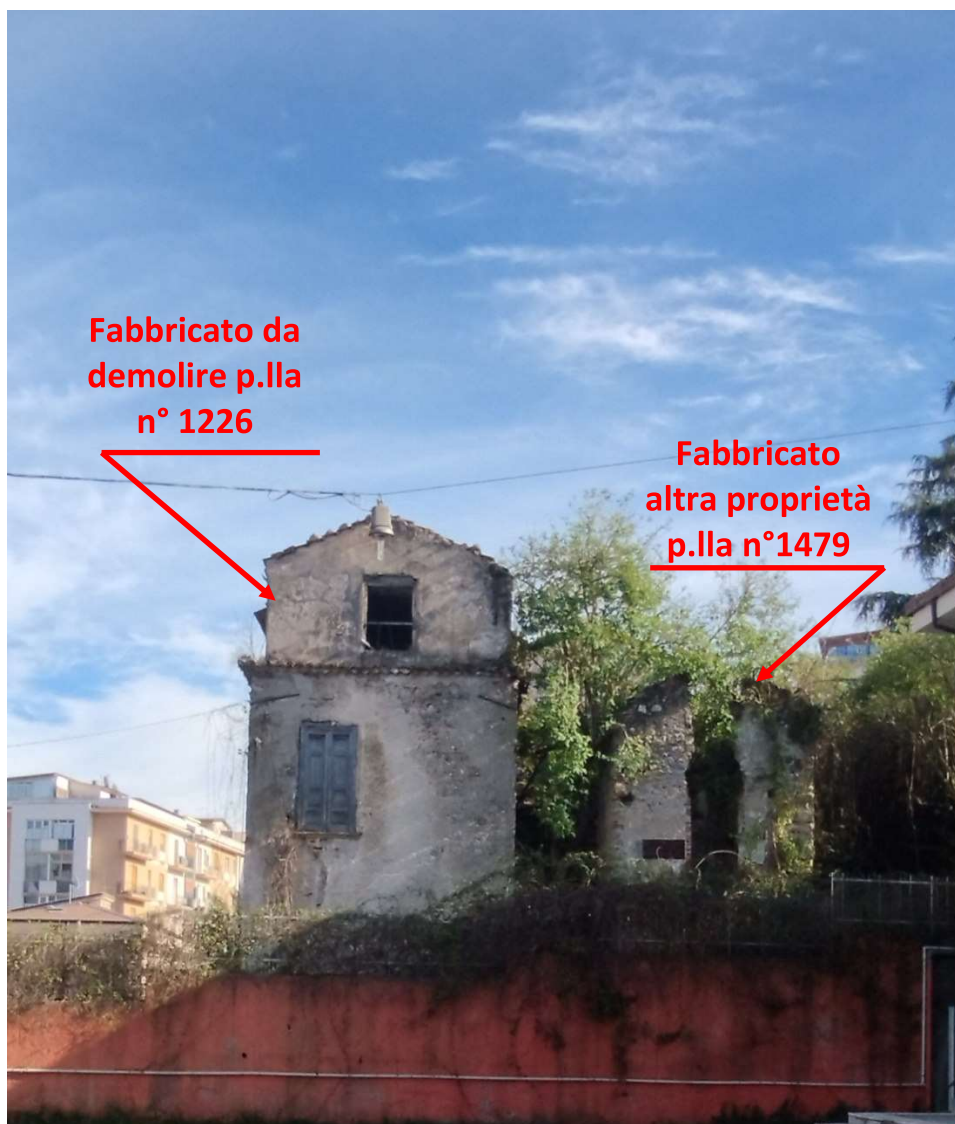


FOTO N°7: FABBRICATO DA DEMOLIRE, P.LLA N°1226, PROSPETTO NORD



FOTO N°8: FABBRICATO DA DEMOLIRE, P.LLA N°1226, PROSPETTO EST;



FOTO N°9:

**RECINZIONE DELL'AREA
CIRCOSTANTE IL FABBRICATO
DA DEMOLIRE; PARTICELLA
N°1226; CONFINANTE AD EST
CON LA P.LLA N°1476**



FOTO N°10:

**CONFINE DELLA P.LLA 519 CON LA
VIA DE RADA (NORD -EST),**



FOTO N°11:

**VISTA DELLA STRADINA DI
ACCESSO ALL'AREA OGGETTO
DI ESECUZIONE (OGGI CANTIERE
EDILE) CHE INTERESSA IN
PREVALENZA LA P.LLA N°413:**



FOTO N°12:

**RECINZIONE SULLA STRADINA
DI ACCESSO A CONFINE CON
LA P.LLA 1475**



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 413

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	20,17 % - P.A.U. "Via De Rada"



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 418

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	100 % - P.A.U. "Via De Rada"



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 519

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	100 % - P.A.U. "Via De Rada"



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 1226

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	100 % - P.A.U. "Via De Rada"



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 1475

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	99,91 % - P.A.U. "Via De Rada"



Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 6 Mappale 1476

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	99,91 % - P.A.U. "Via De Rada"

Visualizza Normativa

B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)

art.12 - Zone B3

Le zone B3 riguardano aree semi-intensive, edificate e di completamento, variamente localizzate.

Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziale e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento della configurazione piano volumetrica ed architettonica d'assieme.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:
 - la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
 - la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
 - l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e/o previste;
 - la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 4,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 2,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è uguale al 45%.

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea (contigui) oppure a blocco (isolati), disposti ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 2,00/mq..

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinques della Legge Urbanistica.

art.30 - Standard urbanistici minimi

All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di:

- mq.15/ab. per verde pubblico (in zone F1)
- mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2)
- mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3)
- mq. 6/ab. per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3)
- mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre)
- mq. 34/ab. standard minimo.

art.32 - Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari.

Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio

privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti.

Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità.

Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco.

Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36).

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali.

Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia.

Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. È vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C..

Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli.

Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili.

I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini.

Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.

Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.

Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.

Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza.

Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28).

In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali.

Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime.

In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive.

Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione.

In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

- a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;
- b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;
- c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.
- d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova

edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;

e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante. Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche.

Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio.

È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.

Visualizza Normativa

P.A.U. "Via De Rada" (Delibera Approvazione S.C.P. n.134 del 01/06/2006)

Piano Attuativo Unitario Via De Rada

Art. 7 - Unità minima d'intervento

L'unità minima d'intervento del PAU costituisce la superficie d'intervento strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

Il presente PAU individua nel suo ambito un solo lotto edificatorio per il quale si è stabilito:

- a. l'estensione territoriale;
- b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile;
- c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili;
- d. le tipologie d'intervento;

Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

- a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
- b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative

Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici.

Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005.

In particolare per il presente PAU si determina:

- Volume max = 4424 mc
- Altezza massima realizzabile = 28 metri
- Indice fondiario max = 4,00 mc/mq
- Rapporto di copertura max = 45%
- Piani max realizzabili = 9 (1 interrato - 1 seminterrato - 7 in elevazione)

Zona B3

Le zone B3 riguardano aree semi-intensive, edificate e di completamento, variamente localizzate.

In tali zone si procede all'attuazione mediante intervento diretto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Zone F1

Le zone F1 riguardano aree destinate al verde pubblico (parchi e giardini) di interesse territoriale e locale.

L'utilizzazione delle zone F1 avviene in base a programmi e progetti dell'Amministrazione Comunale anche in concorso con privati. Nella ipotesi di intervento pubblico per la realizzazione, di parchi e giardini, è vietata l'edificazione, con la sola eccezione dei locali riservati ai servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia, alle piccole attrezzature di ristoro (chioschi).

Nella ipotesi di intervento misto pubblico/ privato per la realizzazione di strutture a carattere culturale (orti botanici, serre di tipo didattico, serre da esposizione) è consentita la realizzazione di strutture che impegnino non più del 40% della superficie totale con altezza massima non superiore a mt.12; eventuali maggiori altezze dovranno essere giustificate, con idonea documentazione, dalla particolare importanza dell'intervento proposto e/o da eventuali esigenze culturali.

Tutte le strutture dovranno, comunque, prevedere l'impiego di materiali leggeri e di gradevole aspetto estetico.

In prossimità degli accessi ai nuovi parchi debbono essere predisposte adeguate aree destinate a parcheggi.

Nelle aree destinate al verde pubblico deve essere posta particolare cura alla scelta delle essenze arboree e arbustive in base alle indicazioni dell'articolo successivo. È obbligatorio la realizzazione di impianti di innaffiamento e la definizione di modalità di raccolta dei rifiuti.

Nelle aree di dimensione superiore ad un ettaro, la realizzazione del verde e delle attrezzature culturali e ricreative previste può essere fatta anche da privati (in base a convenzione con il Comune, con concessioni che non superino i 30 anni) i quali si impegnino all'utilizzo pubblico degli spazi a verde e delle attrezzature.

Tipologie edilizie e modalità costruttive

La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre con una altezza massima di metri 28 oltre ai locali interrati e/o seminterrati.

Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Si è tenuto presente lo studio geologico del Dr. A.F.Violo.

Le previsioni urbanistiche del PAU sono fattibili e lo sono anche dal punto di vista geotecnica.

Art. 9 - Incentivi volumetrici per miglioramenti tecnologici

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a. i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b. il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- c. il volume sviluppato dai vani di corsa degli ascensori, misurati al lordo delle pareti che lo delimitano, se installati in numero aggiuntivo rispetto al minimo necessario, stabilito dalle normative vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, al fine di migliorare lo standard qualitativo dell'edificio;
- d. gli spazi dei vani scala individuati per la realizzazione dei filtri a prova di fumo interno ai sensi del D.M. 30/11/83 e s.m.i. in ambito di prevenzione incendi;
- e. il volume derivante dalla maggiore larghezza delle rampe delle scalee e dei pianerottoli, eccedente il minimo di norma, rispettivamente fino a 30 cm. e 80 cm. aggiuntivi;
- f. le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo a richiedere il permesso a costruire/DIA per la esecuzione di lavori edilizi, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi già realizzati in applicazione del presente articolo.

Art. 10 - Incentivi economici per le tecnologie alternative la bioedilizia

Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale sono sottoposti agli incentivi che seguono qualora l'interessato applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia. Le agevolazioni fanno riferimento al solo contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione escludendo pertanto dallo sconto il costo di costruzione.

Le condizioni per usufruire delle agevolazioni sono:

- a. parametro esterno in materiale certificato biologico;
- b. solai e coperture in laterizio con armatura in ferro certificato austenitico o con caratteristiche similari;
- c. fondazioni, pilastri e travi con armature in ferro certificato austenitico o con caratteristiche similari;
- d. isolamenti dei tetti e dei solai con materiali naturali e certificati biologici;
- e. impianti: impianto elettrico con cavi opportunamente schermati e installazione di disgiuntori magnetici per la zona notte e messa a terra delle parti metalliche compresa l'armatura per c.a
- f. caldaie ad alto rendimento ed a basse emissioni inquinanti;
- g. riduzione dei consumi di acqua potabile con recupero e riuso dell'acqua piovana con impianti di irrigazione automatica per il verde;
- h. supporto di energia per irraggiamento per gli impianti di riscaldamento e/o produzione di energia elettrica;

La progettazione, inoltre, dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiato fra edifici.

Le presenti disposizioni si applicano:

- alle nuove costruzioni;
- agli interventi di recupero edilizio escluse le manutenzioni ordinarie.

Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi ai lavori edilizi di coloro che intendono avvalersi del presente articolo deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti nonché la dichiarazione dell'impresa e D.L. sulla qualità, provenienza e certificazione dei materiali impegnati corredata da una relazione tecnica di dettaglio.

Gli interventi che attuano i punti specifici di cui al precedente 2° comma sono così agevolati:

- realizzazione punto a) = riduzione del 2,0%;
- realizzazione punto b) = riduzione del 4,0%;
- realizzazione punto c) = riduzione del 4,0%;
- realizzazione punto d) = riduzione del 2,0%;
- realizzazione punto e) = riduzione del 3,0%;
- realizzazione punto f) = riduzione del 2,0%;
- realizzazione punto g) = riduzione del 2,0%;
- realizzazione punto h) = riduzione del 1,0%;

Le singole riduzioni si cumulano fino a un massimo del 20% della tariffa vigente prevista per oneri di urbanizzazione.

La progettazione esecutiva degli interventi dovrà, comunque, garantire:

- la non visibilità, almeno sui prospetti principali o prospicienti spazi pubblici, delle unità esterne di condizionamento, delle caldaie e delle relative tubazioni per lo smaltimento dei fumi;
- la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione televisiva terrestre e satellitare, se previsti, contenendo il più possibile le dimensioni delle parti esterne e posizionando gli impianti sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda interna e comunque non visibili rispetto agli spazi pubblici principali; in ogni caso non saranno ammesse installazioni di impianti di ricezione con dispositivi sui prospetti del fabbricato;
- il rispetto delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio di P.R.G. e quelle integrative del Piano Attuativo, delle Linee Guida dei PUR e delle normative vigenti in ambito edilizio con particolare riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche, al consumo energetico, all'isolamento acustico, alle prevenzioni incendi nonché al rispetto del regolamento relativo all'approvvigionamento idrico.

Art. 11 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.

Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.

Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.

Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto

Art. 12 - Viabilità e reti tecnologiche

Le indicazioni grafiche inerenti la viabilità hanno valore vincolante.

In fase realizzativa sono, quindi, consentite solo modificazioni di ordine tecnico esecutivo.

I criteri di progettazione delle strade e degli spazi pubblici sono definiti negli elaborati approvati con delibera di Giunta n. 402 del 23/12/2004 relativa Linee Guida per la Formazione dei Programmi Unitari di Riqualificazione (PUR).

Per quanto concerne la rete fognaria bianca e nera sono da preferirsi tubazioni in PVC o in polietilene corrugato ad alta densità ed a doppia parete. Per la rete idrica sono da preferirsi tubazioni in ghisa o polietilene.

Fogne bianche e fogne nere confluiranno nelle reti rispettive comunali esistenti che sono idonee a riceverle nella nuova situazione urbanistica.