

Comune di MARANO PRINCIPATO
Provincia di COSENZA

TRIBUNALE DI COSENZA - Esec. Imm.

PROC. ES.: n. 105/2009 R.G. Esec. Imm.

- Sig.ra Scoti Paola (*Parte creditrice*)
Avv. Giovanni Carlo Tenuta

- Sig. Lucente Massimo (*Parte debitrice*)

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
--- RELAZIONE ED ALLEGATI ---

Via: Annunziata

Il CTU

Ing. Francesco FABBRICATORE

Rose li, 10/02/2012

Ing. Francesco Fabbricatore, c/da Stio 26, 87040 Rose (CS) - Tel. e fax 0984 543748; cell. 328 4121646

RELAZIONE DI PERIZIA

▪ PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose in c/da Stio 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 15/11/2011 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr.ssa Francesca Goggiamani, redige la seguente perizia relativamente alla proc. esecutiva iscritta al n. 105/2009 del R.G. Esec. Imm., promossa dalla Sig.ra Scoti Paola rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Carlo Tenuta, contro il Sig. Lucente Massimo.

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

- 1) controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità, ed in caso di totale mancanza o inidoneità, sospendere ogni attività peritale;
- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili se non

depositate, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, nonché il certificato di destinazione urbanistica qual'ora il bene sia un terreno;

4) descrivere previo necessario accesso gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione, la consistenza e quant'altro li caratterizzi;

5) accertarne la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziandone l'eventuali difformità;

6) provvedere alla correzione di eventuali irregolarità catastali riscontrate, nonché all'accatastamento dei beni non accatastati;

7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

8) verificare la regolarità edilizia e urbanistica della costruzione alle autorizzazioni o concessioni ed in caso di irregolarità indicare se l'illecito sia sanato o sanabile descrivendo anche la tipologia di abuso;

9) verificare la vendibilità in uno o più lotti, ed in caso affermativo provvedere alla loro formazione;

10) nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, dire se esso sia divisibile in natura, ed in tal caso procedere alla formazione dei singoli lotti;

11) indicare se l'immobile è libero o occupato e se occupato la natura ed estremi del titolo di occupazione;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali, di alienabilità o indivisibilità sui beni pignorati;

14) determinare il valore commerciale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima e le fonti informative utilizzate;

15) riportare su un apposito foglio riassuntivo la descrizione del bene, l'identificazione catastale e il prezzo base;

▪ SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Con lettera raccomandata in data 10/01/2012, il sottoscritto comunicava al legale del creditore procedente ed all'esecutato che in data 24 gennaio 2012 alle ore 9:30, si sarebbe svolto il sopralluogo dell'immobile pignorato, ossia in Marano Principato alla via Annunziata, palazzo S.P. Costruzioni, Fabbricato B. Tale sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto non si presentò nessuno e l'immobile era chiuso, per come si evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla presente relazione (*v. allegato A*). Recuperato un numero di telefono cellulare provò a contattare il Sig. Lucente ma a tale numero, per diversi giorni, non ha mai risposto nessuno. Successivamente, fui contattato telefonicamente dal Sig. Lucente su sollecito delle forze dell'ordine, ai quali lo scrivente aveva fatto richiesta di rintracciarlo; con tale contatto

telefonico mi diede disponibilità per eseguire il sopralluogo per la data del 09/02/2012 alle ore 9.30. Tale sopralluogo si svolse regolarmente (v. allegato B), permettendomi di acquisire tutte le informazioni necessarie relative all'appartamento in oggetto.

▪ **OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita dell'immobile appresso descritto, avanzata dalla Sig.ra Scoti Paola nata a Cosenza il 26/01/1968 ed ivi residente in via F. Muzzillo (pal. Terrieri), a seguito del mancato pagamento dell'assegno di mantenimento dei figli da parte del Sig. Lucente Massimo nato a Cosenza il 03/07/1963.

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Marano Principato, prov. di Cosenza, è così identificato:

- foglio di mappa n. 7, particella n. 951 sub 15, via Annunziata s.n.c., piano terzo, cat. A/2 classe U, consistenza 5 vani.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la presenza della certificazione ipocatastale e catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

Dalla consultazione dei documenti in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per concessione mutuo, in data 08/07/2005, per la somma complessiva di € 90.000,00, di cui € 45.000,00 per capitale mutuato ed € 45.000,00 per interessi ordinari;

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 21/05/2009, di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Le mappe censuarie sono state acquisite (*v. allegato C*), mentre per quanto attiene il certificato di destinazione urbanistica, esso non è dovuto perchè l'oggetto di pignoramento riguarda un fabbricato e non un terreno.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune Marano Principato (CS), via Annunziata, corpo B, n. 1E/B; esso è un appartamento mansardato posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato con destinazione residenziale con strutture portanti in c.a. e solai latero-cementizi, le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura, presentando un buono stato conservativo, come si evince da documentazione fotografica allegata (*v. allegato D*), la sua superficie calpestabile è pari a 70 mq con 7.3 mq di balconi, mentre la superficie lorda e quindi commerciale è di 87 mq con un'altezza media di 2.45 m. Ad esso ci accede tramite una scala condominiale, confina a sud e

ad est con altri appartamenti, mentre i lati nord e ovest sono liberi.

La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso salone-panzo, un angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un lavatoio, è pavimentato con piastrelle in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate ed infissi in alluminio con persiana esterna, il tutto come da planimetria catastale allegata (*v. allegato E*). E' dotato di impianto elettrico, idrico, termico, fognario; ubicato in zona quasi centrale ed urbanizzata, i servizi offerti dal paese non sono distanti da esso; dista circa 20 metri dalla strada principale, via Annunziata, che porta al centro del paese percorrendo circa 3 Km.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Per quanto attiene la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a indirizzo, piano e riferimenti catastali, vi è conformità, infatti esso è univocamente individuato.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastrato al N.C.E.U. e la planimetria è rispondente allo stato di fatto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

L'area sulla quale insiste tale fabbricato ha destinazione urbanistica B1 (edificate sature), dove sono previste le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, culturale, turistico-recettiva e

direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane per come previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 558 del 13/02/2003 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 600 del 23/06/2004 e n. 621 del 14/02/2005 e l'opera realizzata risulta conforme all'opera licenziata, inoltre è munita di certificato di agibilità rilasciato in data 28/11/2005, con n. 133 Reg. (*allegato F*).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Il bene pignorato consiste in un appartamento, non divisibile in lotti, pertanto la vendita sarà effettuata per un unico lotto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà del Sig. Lucente Massimo (proprietà 1000/1000), quindi esso non è pignorato *pro quota* e la vendita sarà effettuata dell'intero ed unico lotto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile è occupato dal Sig. Lucente Massimo (esecutato) in qualità di proprietario, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Italo Trotta stipulato in data in data 08/07/2005 con n. rep. 10047.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

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

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, ed è privo di diritti demaniali o usi civici. Per quanto attiene ai vincoli e servitù condominiali, tale appartamento ha diritto all'utilizzo della scala condominiale e ad un posto macchina nella corte esterna, i quali resteranno in capo all'acquirente.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

La stima di un immobile ha lo scopo di determinare il suo valore venale, ossia l'entità corrispondente in moneta che si otterrebbe qual'ora tale immobile venisse immesso in commercio ed in una libera contrattazione, priva di valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

Da una serie di accertamenti risulta che nella zona vi è mercato di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, pertanto relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato precedentemente descritto, si ritiene valida l'adozione di una stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita. A tale scopo sono state considerate tutte le sue caratteristiche:

✓ caratteristiche estrinseche: *mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie e socio-economiche), ubicazione e servizi esterni.*

✓ caratteristiche intrinseche: *orientamento, esposizione, consistenza complessiva, salubrità del luogo, ecc.*

Da indagini e ricerche effettuate relativamente a fabbricati con caratteristiche simili a quello in esame, si è potuto riscontrare che nella zona il prezzo medio di mercato è di € 850,00 al mq. In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, e riassumendo con un unico coefficiente per ognuna di esse, si è ottenuto il seguente valore di mercato utilizzando la formula sottostante:

$$V_m = P_n * K_e * K_i$$

dove:

- V_m è il valore di mercato medio al mq della zona;
- K_e è il coefficiente riassuntivo di tutte le caratteristiche estrinseche;
- K_i è il coefficiente riassuntivo di tutte le caratteristiche intrinseche.

Per il caso in esame essi assumono i seguenti valori:

$$V_m = 850,00 \text{ €/mq}$$

$$K_e = 0.95$$

$$K_i = 0.95$$

pertanto il valore del fabbricato in oggetto è così determinato

$850,00 \text{ €/mq} * 0.95 * 0.95 = 767.13 \text{ €/mq}$

quindi $767,13 \text{ €/mq} * 87 \text{ mq} = \text{€ } 66.740,31$

Pertanto si può concludere asserendo che il **valore di mercato arrotondato è stimato in Euro 66.700,00** (euro sessantaseimilasettecento/00).

* * * * *

Tanto, in perfetta coscienza, ad evasione dell'incarico conferito.

ROSE, li 10/02/2012

Il CTU - Ing. Francesco Fabbricatore

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO A:** Verbale inizio operazioni peritali;
- **ALLEGATO B:** Verbale di 2° sopralluogo;
- **ALLEGATO C:** Mappa censuaria (Estratto di mappa);
- **ALLEGATO D:** Documentazione fotografica;
- **ALLEGATO E:** Planimetria catastale;
- **ALLEGATO F:** Certificato di agibilità.

ALLEGATO A

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Oggi, 24 gennaio 2012 il sottoscritto Ing. Francesco
Fabbriatore in qualità di CTU nella procedura
esecutiva n° 105/2009 a seguito di nomina del
Giudice istruttore Dr. ss. Franca Goggianni, si
è recato in Marco Principato alle vie Annunziata
ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento.
Altrè il sottoscritto a tale appuntamento non si presentò
nessuno, pertanto non potendo accedere all'appartamento,
visiona l'immobile solo esternamente e facendo
qualche foto e analizzare tutte le sue caratteristiche.
Il sopralluogo iniziato alle ore 9:30 si conclude
alle ore 10:15, rinviando al prossimo per l'ispezione
interna.

Francesco Fabbri

ALLEGATO B

VERBALE 2° SOPRALLUOGO

Oggi 09/02/2012 il sottoscritto CTU Ing. Francesco Fabbricatore
nelle procedure esentive n° 105/2009 R.G.E., si è recato, alle
ore 9:30, in Morano Principato via Annunziata presso l'immobile
oggetto di ripensamento. A tale sopralluogo è presente il Sig.
Lucente Massimo, proprietario dell'immobile, il quale mi permette
di visionare l'immobile. Le operazioni peritali consistono
nella visione dell'appartamento e la verifica della rispondenza
alla planimetria allo stato reale. Tale sopralluogo si
conclude alle ore 9:55.

Francesco Fabbricatore
Massimo Lucente

ALLEGATO C



N=17400

E=-21400

Particella: 951

Comune: MARANO PRINCIPATO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Dic-2011 16:37
Prot. n. 1271435/2011

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2011

Data: 29/12/2011 - Ora: 16.36.20

Fine

Visura n.: T270630 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 7 Particella: 951 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		7	951	15			A/2	U	5 vani	Euro 374,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2005 n. 34505 .1/2005 in atti dal 26/05/2005 (protocollo n. CS0144331) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA ANNUNZIATA SNC piano: 3; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCENTE Massimo nato a COSENZA il 03/07/1963		LCNMSM63L03D0860*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13599 .1/2005 in atti dal 13/07/2005 Repertorio n. : 10047 Rogante: TROTTA ITALO Sede: MONTALTO UFFUGO COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO D

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



ALLEGATO E

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

Dichiarazione protocollo n. CS0110626 del 18/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Principato

Via Annunziata

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 951

Subalterno: 15

Compilata da:
Vercillo Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

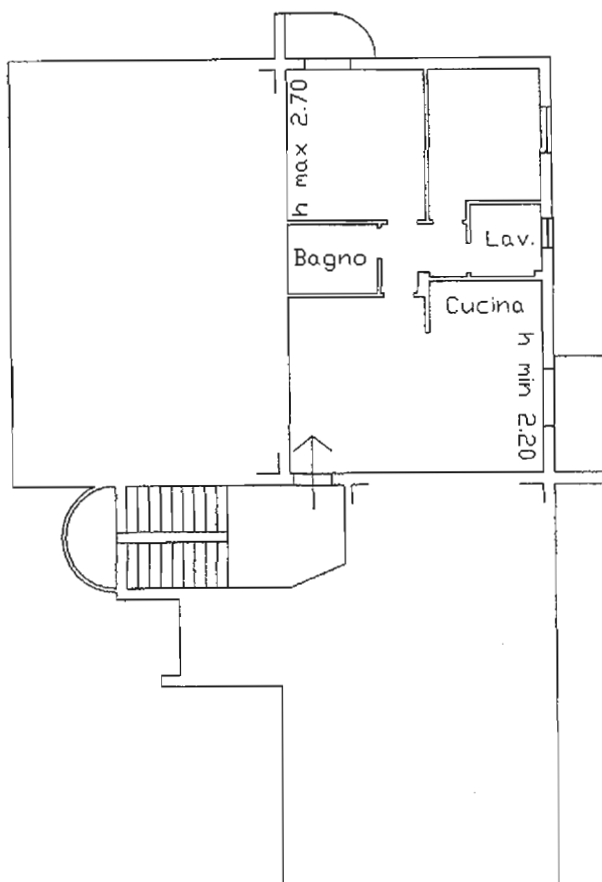
N. 1979

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto Fabbricati - Situazione al 04/01/2012 - Comune di MARANO PRINCIPATO (E915) - Foglio: 7 Particella: 951 - Subalterno 15 - VIA ANNUNZIATA SNC piano: 3;

Pianta Piano Terzo



Nord →

Ultima Planimetria in atti

ALLEGATO F



COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

(COSENZA)

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

N.133 Reg.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Conc. Edilizia N.558 del 13.02.2003;
Permesso di Costruire in Variante N.600 del
23.06.2004 e N.621 del 14.02.2005

Spett.le **S.P. COSTRUZIONI S.N.C.**
di PICCOLO Giovanni e
LE PERÀ Alfonso
Via degli Stadi 80/e-Cosenza



CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE RELATIVO AL SOLO CORPO B

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Al sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista l'istanza presentata in data 28.06.2005 con n. 2156 di protocollo generale del Comune tendente ad ottenere il certificato di agibilità parziale per il fabbricato per civile abitazione denominato corpo B, realizzato in Via Annunziata, di cui alla concessione edilizia N.558 del 13.02.2003 e successiva variante in corso d'opera di cui al permesso di costruire N.600 del 23.06.2004 e N.621 del 14.02.2005.

Vista la concessione edilizia N.558 del 13.02.2003;

Visto il Permesso di Costruire in Variante N.600 del 23.06.2004 e N.621 del 14.02.2005;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità:

Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Cosenza dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto-Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i. (ricevuta di avvenuta variazione prot.CS0111554 del 19.04.2005);

Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001 (redatto dall'Arch. Gianfranco GRECA, e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza al N. 1327 di prot. del 26.02.2005);

Certificato di conformità dell'impianto elettrico, e termo-idraulico ai sensi della legge N.46/90;

Dichiarazione inerente la conformità al progetto approvato e la salubrità dei muri ai sensi dell'art.25, comma 1, lettera b, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380, rilasciata dal Direttore dei lavori, Arch. Umile MARANO;

Vista la suddetta documentazione;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità dell'immobile sito in Via Annunziata di questo Comune e composto da:

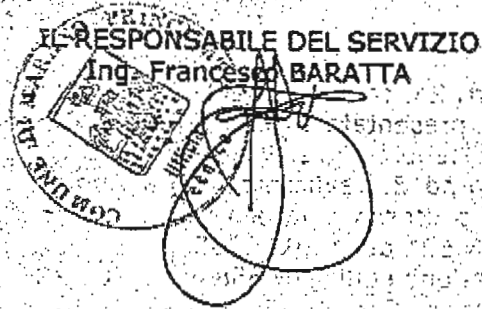
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 1	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 2	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 3	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 4	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 5	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 6	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 7	Piano terra	cat.C02	
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 8	Piano 1	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 9	Piano 1	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 10	Piano 1	cat.A02	vani 5

• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 11	Piano 2	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 12	Piano 2	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 13	Piano 2	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 14	Piano 3	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 15	Piano 3	cat.A02	vani 5
• Foglio	N.7	part.N.951	Sub. 16	Piano 3	cat.A02	vani 5

Ricevuta versamento N.0120 del 27.06.2005
 pari a € 50.00 per diritti di segreteria

Marano Principato, 28.11.2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 Ing. Francesco BARATTA



ALBO



COMUNE DI MARANO PRINCIPATO
(COSENZA)

SETTORE URBANISTICA ED-EDILIZIA



PERMESSO A COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O TRASFORMAZIONE URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA N. 654/04

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 600 del 23/06/2004

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO
N. 92 Reg. Albo

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Pubblicato all'Albo Pretorio
Dal 29-06-04 al 14-07-04
per 15 giorni consecutivi.

Ai sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vista la domanda (prot. 46 del 07/01/2004) a firma del Signor:

PICCOLO Giovanni nato a Cosenza, 27.01.1966, in qualità di Amministratore della **S.P. COSTRUZIONI S.N.C. di PICCOLO Giovanni & LE PERA Alfonso**, con sede in Cosenza, Via degli Stadi N.80/E - Codice fiscale, partita IVA 02189640788 - iscritta nel registro delle Imprese di Cosenza al N.16540, tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, rientrante nella tipologia e.1), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

REALIZZAZIONE DI N.2 FABBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI DENOMINATI-CORPO A E B VARIANTE ALLA C.E. N.558/03

da eseguirsi in **Via Annunziata** sul terreno identificato in catasto sul foglio **N.7** particella **N. 64**, ricadente nel vigente strumento urbanistico in parte in zona **C3**, e in parte in zona **B3** di questo Comune, in esecuzione al progetto redatto dall'**Arch.Umile MARANO** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo degli Architetti di Cosenza al N.167, con studio tecnico in Cosenza Via G.La Manna - Coop. La Sorgente,

- VISTO** il D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001;
- VISTE** le leggi 17 Agosto 1942 n. 1150; 06 Agosto 1967; n. 765 e 28 Gennaio 1977 n. 10; 15 Maggio 1997 n. 127 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la Legge Urbanistica della Calabria n. 19 del 16 aprile 2002;
- VISTO** il Piano di Assetto Idrogeologico notificato dalla Regione Calabria, Autorità di Bacino Regionale;
- VISTO** il vigente Programma di Fabbricazione e le relative norme tecniche di attuazione;
- VISTO** il vigente Regolamento Edilizio comunale;
- VISTI** i regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana;
- VISTI** gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati come parti integranti del presente atto;
- VISTA** la concessione edilizia originaria N.558/2003;
- VISTA** l'attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza Prat.2003/203 cl.A - Prot.10527 del 20.01.2004;
- VISTA** la relazione del tecnico progettista e la dichiarazione del proprietario ai sensi dell'Ordinanza del Commissario delegato della Regione Calabria circa lo smaltimento degli inerti e/o materiale prodotti nell'esecuzione dei lavori;
- VISTA** la copia dell'atto rogito Notale TROTTA Italo - Montalo U.- N.3474 di rep. e N.1096 di racc. in data 18.10.2002, con il quale i richiedenti dimostrano la proprietà degli immobili in oggetto;
- VISTO** che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la destinazione d'uso prevista in progetto;
- VISTA** la nota prot.N.2032 del 31.05/2004, con la quale, venivano comunicati i contributi per il rilascio del permesso di costruire, aggiuntivi rispetto a quanto determinato con c.e. N.558/2003 così quantificati:

- costo di costruzione € 7701.00

oneri di urbanizzazione € 2755.97
area per standard in zona C € 2844.64

CONSIDERATO che la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui al D.P.R. 380/2001 mediante il pagamento per come segue:

- 1) Pagamento dell'importo del costo di costruzione inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 7701.00 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.75 del 07/06/2004);
- 2) Pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 2755.97 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.74 del 07/06/2004);
- 3) Pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione area a standard in zona C inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 2844.64 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.73 del 07/06/2004);

CONSIDERATO che la ditta interessata ha trasmesso per come richiesto le seguenti ricevute di pagamento:

- 4) ricevuta del versamento di € 1331.00 per diritti di segreteria versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N.72 del 07/06/2004);
- 5) ricevuta del versamento di € 555.45 per tassa esame progetto versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N. 71 del 07/06/2004).

Fatti salvi i diritti di terzi, rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

al Signor:

PICCOLO Giovanni nato a Cosenza, 27.01.1966, in qualità di Amministratore della **S.P. COSTRUZIONI S.N.C. di PICCOLO Giovanni & LE PERA Alfonso**, con sede in Cosenza, Via degli Stadi N.80/E - Codice fiscale, partita IVA 02189640788 - iscritta nel registro delle Imprese di Cosenza al N.16540, per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, rientrante nella tipologia e.1), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

REALIZZAZIONE DI N.2 FABBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI DENOMINATI-CORPO A E B VARIANTE ALLA C.E. N.558/03

da eseguirsi in in **Via Annunziata** sul terreno identificato in catasto sul foglio **N.7 particella N. 64**, ricadente nel vigente strumento urbanistico in parte in zona **C3**, e in parte in zona **B3** di questo Comune, in esecuzione al progetto redatto dall'**Arch.Umile MARANO** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo degli Architetti di Cosenza al N.167, con studio tecnico in Cosenza Via G.La Manna - Coop. La Sorgente, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate.

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
2. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
3. Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose;
4. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
5. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione comunale. Le aree e spazi pubblici debbono essere restituite secondo lo stato originario, a lavoro

ultimato o anche prima, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

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

Gli assiti di cui al punto 4 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

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

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

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

11. devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (Legge 64/1974);

12. Il titolare del permesso a costruire, il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso a costruire ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001;

13. Per le costruzioni eseguite in difformità della permesso a costruire trova applicazione il D.P.R. 380/2001 e succ. mod.;

14. Il rilascio del permesso a costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, acquedotto ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, pena sospensione dei lavori e per tutta la durata della concessione, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Tipo di opere - Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Responsabile della sicurezza se previsto dalla legge - Estremi del presente permesso a costruire;

16. Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del Direttore dei Lavori, il titolare del permesso a costruire dovrà darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.

17. Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli Infortuni sul lavoro;

18. Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

19. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la congruità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo, nei limiti di sua competenza;

20. Gli apparecchi misuratori degli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica, ect.), dovranno essere posizionati all'esterno della costruzione e/o della recinzione se esistente e/o prevista, posti in prossimità dell'accesso e collocati in modo tale da essere facilmente raggiungibili e visionabili dagli operatori degli enti erogatori dei servizi;

21. Copia del presente permesso a costruire e di tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione dei funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune, degli agenti di p.m. e delle autorità competenti, al fine di consentire ispezioni e sopralluoghi;

22. Il presente permesso a costruire viene rilasciato, ed è da ritenersi valido, sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

La costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre il termine di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovrà essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la

parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001).

IL Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

GLI importi degli oneri e le scadenze, oltre a quelli aggiuntivi determinati e già versati, di cui alla c.e. originaria N.558/03, continuano ad avere validità.

- Si allega una copia degli elaborati tecnici di progetto, muniti di regolare visto.

Marano Principato 23/06/04

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(ing. Francesco BARATTA)

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 23/06/2004 l'originale del presente permesso a costruire con copia degli elaborati di progetto e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE
[Signature]