

Ag. 12/10/07

12.4.11
A. Postato

ORIGINALE

PERIZIA

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedimento n. 86/2007

- "IFIM s.p.a." c/o  -

TRIBUNALE DI COSENZA
 UFFICIO DEL CANCELLIERE
 Ossola ...
 03/12/2010
 Il Cancelliere
 Giovanni ... Stefano

Pag. 1-2-3-4-5-6 - Relazione Tecnica di Perizia;

Elenco allegati :

- a - stralcio foglio di mappa n. 7 Catasto terreni del Comune di Rovito (CS);
- b - visura catasto urbano del Comune di Rovito foglio n. 7 particella n. 313 sub 2;
- c - planimetria catastale, unità immobiliare, comune di Rovito, foglio n. 7 particella n. 313 sub 2;
- d - atto di provenienza dell'immobile consistente in, copia del testamento olografo e pubblicazione notarile;
- e - dichiarazione del possessore, inesistenza vincoli locativi per l' u.i.u.;
- f - certificato di morte di Ripoli Vincenzo;
- g - certificato di destinazione urbanistica con allegato stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente relativo all'immobile;
- h - elaborato planimetrico di rilievo dell'immobile con riportate le superfici utili per vano;
- i - planimetria relativa alla proposta n. 1 di formazione di u.i.u. da frazionare e vendere separatamente;
- l - planimetria relativa alla proposta n. 2 di formazione di u.i.u. da frazionare e vendere separatamente;
- m - planimetria relativa alla proposta n. 3 di formazione di u.i.u. da frazionare e vendere separatamente;
- n - verbali di sopralluogo;
- o - rilievo fotografico;
- p - incarico e quesiti;

INCARICO E QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe GRECO, vista la documentazione ipocatastale depositata dal creditore pignorante, ritenuto che debba essere nominato un esperto estimatore, nell'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art.498 del c.p.c. ha nominato il sottoscritto, arch. Francesco Iannuzzi nato a Cosenza il 11/11/1963, con studio in Montalto Uffugo al Corso d'Italia n. 121, quale CTU per la stima degli immobili oggetto del pignoramento. In occasione del giuramento, svoltosi il 09/03/2010 alle ore 9,00 presso il tribunale di Cosenza, l'Onorevole Giudice dell'Esecuzione ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione; b) caratteri generali e tipologici; c) estensione; d) identificazione catastale; e) confini; f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni l'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.,
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio),
- 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
- 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
- 3) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In assolvimento al mandato conferitomi, il sottoscritto prima di ogni altra attività, ha provveduto personalmente all'acquisizione della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. relativa al bene di cui all'ordinanza del 09/03/2010. Dopo aver acquisito la documentazione presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, ha integrato detta

documentazione, individuando nell'archivio notarile di Cosenza l'esatto atto di provenienza, procedendo al rilievo planimetrico dell'immobile, verificando la documentazione e i titoli autorizzativi esistenti per l'immobile, presso l'Ufficio Tecnico comunale di competenza e la situazione urbanistica, rispondendo ai quesiti posti dall'On. Giudice, per come di seguito riportati;

Quesito n° 1 :

a) L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel centro storico del Comune di Rovito (CS) alla Via Fratelli Bandiera n.ri 24 - 26 - 28 ;

b) E' costituito da un parziale piano terra, composto da due magazzini comunicanti fra di loro e dall'atrio, accessibili dalla Via F.lli Bandiera, da un parziale piano seminterrato destinato a vani accessori, quali cantina e legnaia, comunicanti fra loro ed accessibili oltre che dall'atrio anche dalla via Palazzo, da un piano rialzato ed un piano primo destinati a residenza, comprensivo di servizi e da un piano secondo destinato a soffitta.

La tipologia edilizia è quella del palazzotto nobiliare, con ampio atrio d'ingresso che immette sul corso principale del Paese, e nel quale si trovano le scale che permettono di raggiungere sia il piano seminterrato dove si trovano i vani accessori, (cantina, legnaia, etc.) sia la scala di accesso ai piani superiori dove si trovano i vani adibiti alla residenza, i servizi, e la soffitta;

La scala di accesso ai livelli superiori dell'immobile pur essendo riportata, nelle planimetrie catastali relative al subalterno oggetto di perizia, è da considerarsi bene comune non censibile in quanto la stessa serve anche altre unità immobiliari di proprietà di altre ditte;

c) L'immobile oggetto della presente perizia ha una **superficie commerciale** (comprensiva dei muri perimetrali esclusivi e di quota parte di quelli in comune) così suddivisa per i vari livelli :

piano seminterrato (vani accessori)	mq. 150,00
piano terra (magazzini)	mq. 52,50
piano rialzato (vani residenziali + w.c. + rip. sottosc.)	mq. 139,10
piano primo (vani residenziali)	mq. 189,00
balconi e terrazze e verande	mq. 35,05
piano secondo (soffitta)	mq. 193,00

la superficie complessiva è di ... mq. 758,65

di cui

superficie residenzialemq. 328,10

superficie per accessori (semin/ soff/ balc./ter./ver.)mq. 378,05

superficie per magazzinimq. 52,50

d) Catastralmente l'immobile è censito nel Catasto Urbano del Comune di Rovito (CS) con i seguenti identificativi catastali;

FOGLIO	PARTIC.	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. VANI	REND.
7	313	2	A/3	2	15,5	€ 768,49

Per come si evince dagli allegati "a", "b", "c", consistenti in : stralcio del foglio di mappa n. 7 del Catasto Terreni del Comune di Rovito, visura e planimetria catastale che individua l'u.i.u. sub 1;

e) L'unità immobiliare confina a Nord e ad Est con la via Palazzo, ad ovest con la via Fratelli Bandiera, a sud con l'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 7 - p.lla n.

313 sub n. 1 di proprietà [redacted] o suoi aventi causa, e con il fabbricato identificato dalla p.lla n. 314 del foglio n. 7 del Comune di Rovito;

f) L'unità immobiliare è pervenuta al proprietario (fideiubente) sig. [redacted] nato a Rovito il [redacted] cod. fisc. n. [redacted] in forza della Successione Testamentaria del Dr. Ripoli Agostino (zio del fideiubente) deceduto in data 17/12/1946 il cui testamento è stato pubblicato dal Notaio Luigi Goffredo, con atto rep. 15272 e n. prog. 6381 del 04/01/1947 e registrato a Cosenza in data 09/01/1947 al n. 1493 tit. I vol 179. - Nel testamento, allegato "d", l'unità immobiliare è descritta, ma non sono riportati i relativi identificativi catastali, pur essendo l'unità immobiliare già censita con scheda planimetrica, allegato "c", formata in data 27/12/1939,

g) Relativamente ai vincoli locativi, in fase di sopralluogo è emerso che parte dell'unità immobiliare risultava occupata. In particolare risultavano occupati il magazzino al piano terra accessibile dal Corso F.lli Bandiera che fa angolo con la via Palazzo, e alcune stanze del piano rialzato, da due distinti occupanti, (uno per il magazzino e l'altro per le stanze al piano rialzato) per i quali il possessore sig. [redacted], dato il decesso del proprietario fideiubente sig. [redacted] avvenuto in data 13/08/2008 del quale si allega sotto la lettera "f" il relativo certificato di morte, ha dichiarato in fase di sopralluogo, che tale occupazione era temporanea e a titolo gratuito e quindi non era regolarizzata da alcun contratto di locazione. Allo stesso possessore sig. [redacted] è stata richiesta successivamente la sottoscrizione di una dichiarazione sulla inesistenza di vincoli locativi relativamente all'unità immobiliare de quo", come da copia che si allega sotto la lettera "e", che lo stesso si è rifiutato di sottoscrivere,

h) Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rovito è il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R n. 919 del 11/07/1994 e successive Varianti Parziali adottate con Deliberazioni del C.C. n. 15/2004, n. 16/2004 e n. 3/2006 approvate con Decreti del Dirigente Generale n. 7231 del 03/02/2005, n. 49 del 12/01/2005 e n. 18824 del 28/12/2006. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona "A" o degli Insediamenti Storici all'interno della quale sono consentite le seguenti destinazioni: residenza - servizi sociali - istituzioni pubbliche statali e rappresentative - associazioni politiche, sindacali, culturali o religiose - ristoranti, bar, locali di divertimento - artigianato di servizio non inquinante e nocivo - attrezzature di carattere religioso - commercio al dettaglio - teatri e cinematografi - uffici pubblici e privati, studi professionali - alberghi e pensioni - garages di uso pubblico. Nella zona "A" il P.R.G. si attua con il Piano di Recupero, ai sensi della Legge 457/1978. Gli interventi possibili e le prescrizioni previste dal piano di recupero sono integralmente riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente sotto la lettera "g";

Quesito n. 2

Il fabbricato, cui l'unità immobiliare oggetto di perizia afferisce, è un fabbricato di antica realizzazione, la cui epoca di costruzione può farsi tranquillamente risalire alla fine del XIX secolo. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che per il fabbricato in generale e per l'unità immobiliare in particolare, non esistono titoli abilitativi, essendo gli stessi di antica realizzazione, e non avendo subito modifiche consistenti successivamente al 01/09/1967, data oltre la quale era necessario il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione di opere che apportavano modifiche sostanziali al fabbricato. Per lo stesso fabbricato non risultano elevati agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Rovito, verbali o provvedimenti sanzionatori, né tampoco sono mai state presentate domande di condono edilizio né ai sensi della L. 47/1985 né dei successivi condoni L. 724/94 e L. 269/2003.

Quesito n. 3

Sulla scorta della documentazione acclusa al fascicolo di parte, si è potuto verificare che per l'unità immobiliare in epigrafe venivano costituite:

- ipoteca a favore della Banca Popolare di Calabria, per la concessione a garanzia di un mutuo fondiario € 61.974,83, con atto del Notaio Francesco Giglio del 22/01/2002 rep. 21.584 e rac. 7.465, per un totale di complessivi € 123.949,66; Successivamente con atto di cessione del 30/04/2006 la Banca Popolare di Calabria veniva incorporata dalla Banca Popolare di Bari, la quale ha ceduto il credito alla soc. IFIM - Istituto Finanziario del Mezzogiorno, che ha presentato atto di precetto e successivo pignoramento per € 74.634,20, e successiva istanza di vendita per € 123.949,66;
- inserimento nella procedura con atto di precetto cambiario e successiva istanza di intervento, da parte della soc. [REDACTED] con sede in Policoro (PZ) in possesso di n. 8 titoli cambiari, per un importo complessivo di € 86.094,27.

Quesito n. 4

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene determinato sulla base di indagini dirette all'uopo esplicitate e comparate basate sulla scelta di parametri consoni e sull'individuazione di adeguate unità di comparazione. La definizione del valore tiene conto di tutti i fattori positivi e negativi che determinano la commerciabilità del bene. Viste le finalità che la presente valutazione persegue essa è improntata alla massima prudenzialità prendendo in esame i seguenti fattori: - posizione del fabbricato nel contesto urbano e sua caratterizzazione tipologica e strutturale - situazione urbanistica e potenzialità edificatoria in relazione allo strumento di pianificazione vigente - accessibilità, vincoli e vetustà;

Da ciò, tenuto conto delle situazioni oggettive riscontrate, e facendo riferimento ai prezzi di mercato praticati nella zona, assunte da informazioni dirette, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile sopra descritto, i valori di seguito riportati, suddivisi per le diverse tipologie di unità ambientali (magazzini, vani residenziali, accessori, balconi etc) presenti nella consistenza complessiva dell'unità immobiliare de quo:

piano seminterrato (vani accessori)	€/mq. 250,00
piano terra (magazzini)	€/mq. 750,00
piano rialzato (vani residenziali + w.c. + rip. sottosc.)	€/mq. 450,00
piano primo (vani residenziali)	€/mq. 450,00
balconi, terrazze e verande	€/mq. 150,00
piano secondo (soffitta, parte praticabile e non)	€/mq. 150,00

Tipologia unità ambientale	Superficie	valore €/mq	Valore superf.
piano seminterrato (vani accessori)	m. 150,00	€ 250,00	€ 37.500,00
piano terra (magazzini)	m. 52,50	€ 750,00	€ 39.075,00
piano rialzato (vani resid. + w.c. + rip. sottosc.)	m. 139,10	€ 450,00	€ 62.595,00
piano primo (vani residenziali)	m. 189,00	€ 450,00	€ 85.050,00
balconi, terrazze e verande	m. 35,05	€ 150,00	€ 5.257,50
piano secondo (soffitta, parte praticabile e non)	m. 193,00	€ 150,00	€ 28.950,00
VALORE TOTALE--- unità immobiliare			€ 258.427,50

Per le superfici utili per vano vedi allegato "h".

Quesito n. 5

L'opportunità di prevedere la vendita in lotti separati dell'unità immobiliare oggetto della perizia è strettamente connaturata alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile de quo, il quale trattandosi di un'unica unità immobiliare avente consistenza catastale (15,5 vani) e relativa superficie (mq. 751,20) molto elevati, ne rende difficoltosa la commerciabilità, di conseguenza è senz'altro opportuno prevedere la vendita in lotti separati, di più ridotte dimensioni rispetto all'originario bene, in modo tale che l'offerta possa interessare un maggior numero di potenziali acquirenti. In particolare il sottoscritto ritiene che l'unità immobiliare possa suddividersi in tre distinti subalterni autonomamente funzionali e separatamente commerciabili, come di seguito riportati:

- 1) Proposta per la formazione di un sub costituito dai magazzini al piano terra accessibili dalla Via Fratelli Bandiera e comunicanti fra di loro, i quali potrebbero autonomamente soddisfare l'eventuale richiesta di insediamento per attività artigianali compatibili con i caratteri della residenza, attività commerciali, depositi o altro;
 - 2) Proposta per la formazione di un sub costituito dal piano rialzato con quota parte dei locali al piano seminterrato, il quale potrebbe essere autonomamente organizzato come una singola unità immobiliare per abitazione con relativi accessori (cantina/legnaia) al piano seminterrato;
 - 3) Proposta per la formazione di un sub costituito dal piano primo, il quale potrebbe essere autonomamente organizzato come altra singola unità immobiliare per abitazione con altra parte dei locali al piano seminterrato (legnaia) e l'intera soffitta;
- le soluzioni prospettate, sono rilevabili dalle planimetrie allegate sotto le lettere "I"- "P"- "m".

Quesito n. 6

Il regime fiscale al quale è assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima è l'Imposta di Registro, essendo bene di proprietà di persona fisica. Si evidenzia che non è possibile l'ottenimento di nessuna certificazione a firma dell'esecutato essendo lo stesso deceduto in data 13/08/2008.

Quesito n. 7

Prospetto riassuntivo con indicazione dei beni pignorati e con evidenziate le limitazioni legali esistenti;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE							CORRISPONDENZA CON IL BENE PIGNORATO SI/NO
FOGLIO	PARTIC.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	REND.	
7	313	2	A/3	2	15,5	€ 768,49	SI

LIMITAZIONI LEGALI RISCOINTRATE SULL'IMMOBILE PIGNORATO						
ENFITEUSI	CONTRATTI AGRARI	IPOTECHE	PRIVILEGI	SERVITU'	VINCOLI REALI	VINCOLI LOCATIVI
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto, resta a disposizione dell'On. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Taverna di Montato U. li 13 marzo

Il Tecnico
Arch. Francesco Iannuzzi



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2010

Data: 26/11/2010 - Ora: 18.48.27

Fine

Visura n.: T343274 Pag: 1

Dati della richiesta **Comune di ROVITO (Codice: H621)**
Provincia di COSENZA
 Catasto Fabbricati **Foglio: 7 Particella: 313 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr.	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	7	313	2	Cens. Zona		A/3	2	15,5 vani	Euro 768,49 L. 1.488.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo **CORSO FRATELLI BANDIERA n. 24 n. 26 n. 28 piano: S-T-1;**
 Notifica **Partita: 328 Mod.58**

INTESTATO

N. **[REDACTED]** DATI ANAGRAFICI **[REDACTED]** DIRITTI E ONERI REALI
 DATA **[REDACTED]** POLVERA D'UFFICIO del 15/10/1968 Volura n. 11876/1999 in atti dal 02/12/1999 (1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

Handwritten mark



9

Comune di Rovito

PROVINCIA DI COSENZA

Via G. Leopardi, 1 - CAP 87050 - Tel. 0984.433003 - Fax 0984.433528
www.comune.rovito.cs.it e-mail: utc.rovito@virgilio



SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. n. 2575

Pratica Edilizia n. 50

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. del 06 giugno 2001 n.380, art. 30 comma 2)

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Vista l'istanza prot. n. 2574 del 08/06/2010, presentata da [redacted] nella sua qualità di avente diritto;
Visti gli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.P.G.R. n° 919 del 11/07/1994;
Vista la Variante Parziale al P.R.G. adottata con Deliberazione del C.C. n° 15 del 03/08/2004, approvata con Decreto del Dirigente Generale Regionale, n° 7231 del 03 Maggio 2005;
Vista la Variante Parziale al P.R.G. adottata con Deliberazione del C.C. n° 16 del 03/08/2004, approvata con Decreto del Dirigente Generale Regionale, n° 49 del 12 Gennaio 2005;
Vista la Variante Parziale al P.R.G. adottata con Deliberazione del C.C. n° 3 del 24/02/2006, approvata con Decreto del Dirigente Generale Regionale, n° 18824 del 28 Dicembre 2006;
Visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 28 dicembre 2001 n° 115;
Vista la Legge Regionale del 16.04.2002, n° 19 - artt. 49, 51, 52, 57,73 e s.m.i.;
Vista l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;
Visti gli Atti di Ufficio;
Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 30 del DPR del 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di ROVITO, distinto in Catasto Terreni al:
Foglio 7 Mappale 313
nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, ha la seguente destinazione urbanistica:

foglio di mappa n. 7

particella n. 313 - superficie catastale: (Ha - A - Ca) 0 - 2 - 70, ricade:
- interamente in Zona A (Centro Storico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

* * *

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

Si rilascia a richiesta [redacted] per i soli usi consentiti dalla Legge.

ROVITO, 08/06/2010

Il Responsabile dello Sportello Unico per
l'Edilizia
(Ing. Antonio SCRIVANO)

ALLEGATO: Normative del PRG



Tali Zone, ai sensi delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente, sono regolate dai seguenti articoli:

Art. 50 ZONA A o degli INSEDIAMENTI STORICI

E' la parte del territorio comunale interessata da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alla destinazione d'uso, e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza dei ceti popolari ad alla loro attività.

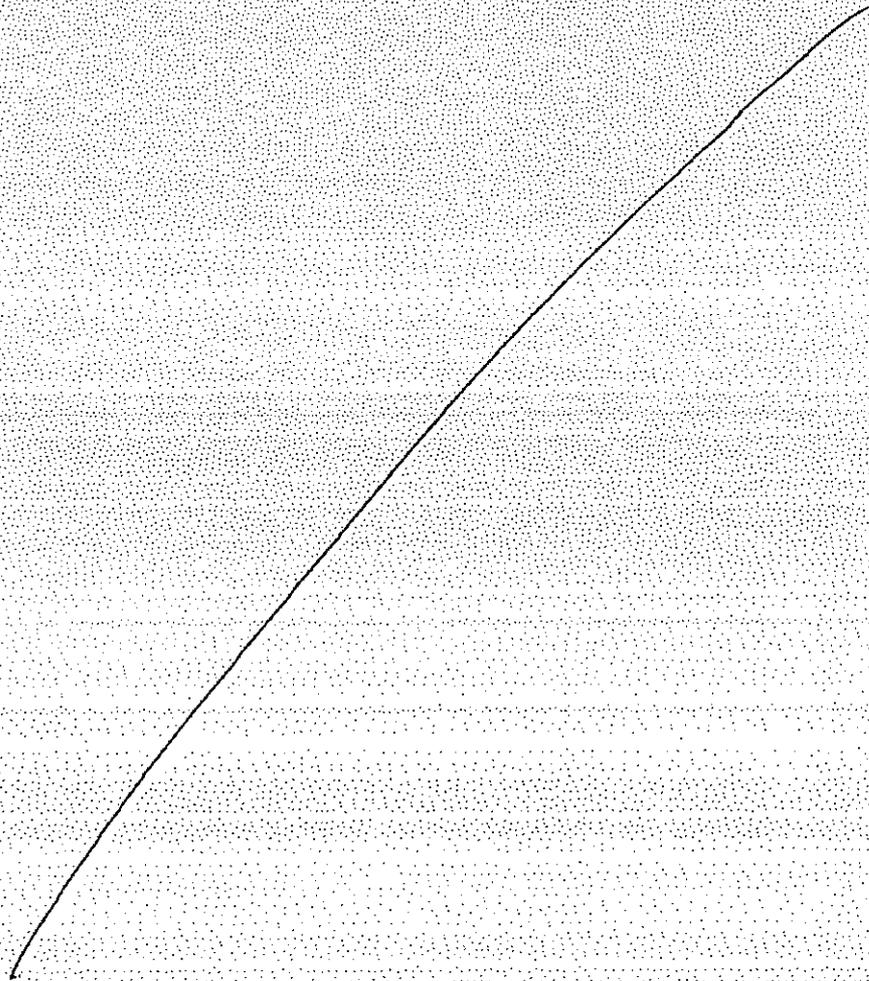
Nella zona A sono consentite le seguenti destinazioni:

- 
- a) residenza;
 - b) servizi sociali proprietà pubblico;
 - c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
nonché, limitatamente al mantenimento della superficie utile alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, risanamento e ricostruzione;
 - f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in un intero isolato sia inferiore ai 300 mq., è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
 - g) attrezzature a carattere religioso;
 - h) commercio a dettaglio;
 - i) teatri e cinematografi;
 - l) uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie utile comunque non superiore al 30% di quella totale dell'edificio, con esclusione di uffici bancari;
 - m) alberghi e pensioni, i quali restano vincolati all'attuale destinazione;
 - n) garages d'uso pubblico.

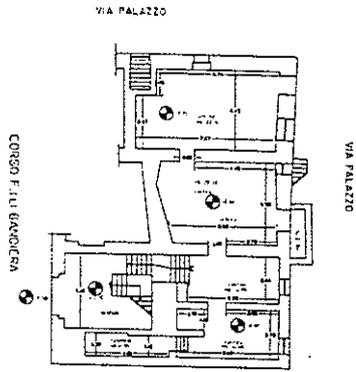
In tale zona A il P.R.G. si attua con Piano di Recupero, ai sensi della Legge n. 457/1978, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite, evitando di integrare quello mancante;
 - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali ed orizzontali (queste ultime nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);
 - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli più recenti;
 - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed al livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - i) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
 - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
 - m) possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, compromettendo nel conteggio il piano sottotetto;
 - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - o) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che

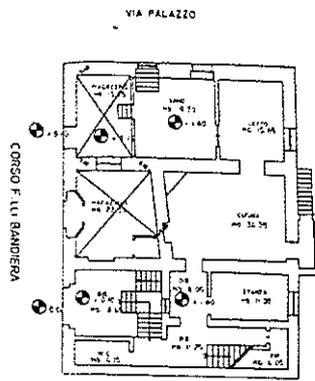
- non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- f) possibilità di realizzare incrementi di Su non oltre i 30 mq, per opere di adeguamento igienico-sanitario e di integrazione funzionale.



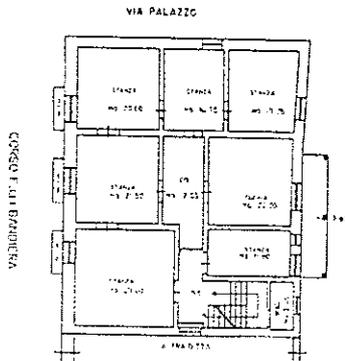
PIANO SEMINTERRATO



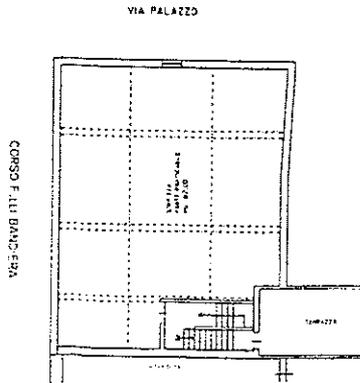
PIANO TERRA E RIALZATO



PIANO PRIMO



PIANO SOFFITTA



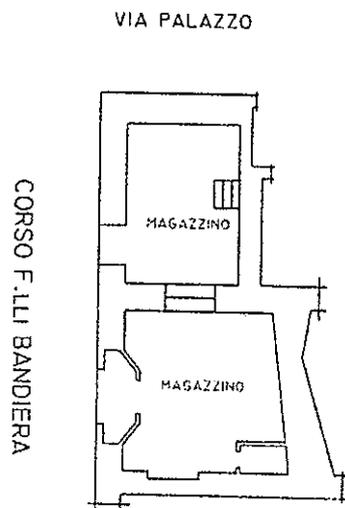
Rilievo Planimetrico dell' Immobile

SUPERFICI UTILI PER VANO

piano terra	magazzino	mq. 13,78
	magazzino	mq. 22,30
piano sem.	cantina	mq. 32,10
	cantina	mq. 28,30
	cantina	mq. 14,55
	cantina	mq. 14,80
	sgombero	mq. 8,00
piano rialz.	colonn.	mq. 2,85
	cucina	mq. 34,45
	letto	mq. 15,85
	stanza	mq. 17,60
	vano	mq. 10,10
	w.c.	mq. 4,15
	ripet.	mq. 6,15
	disp.	mq. 6,15
piano primo	w.c.	mq. 3,80
	cucina	mq. 17,00
	stanza	mq. 17,80
	disp.	mq. 1,65
soffita	balconi	mq. 1,00
	parte primo	mq. 63,71
	totale	mq. 1.622,25
	terrazza	mq. 1,00

i

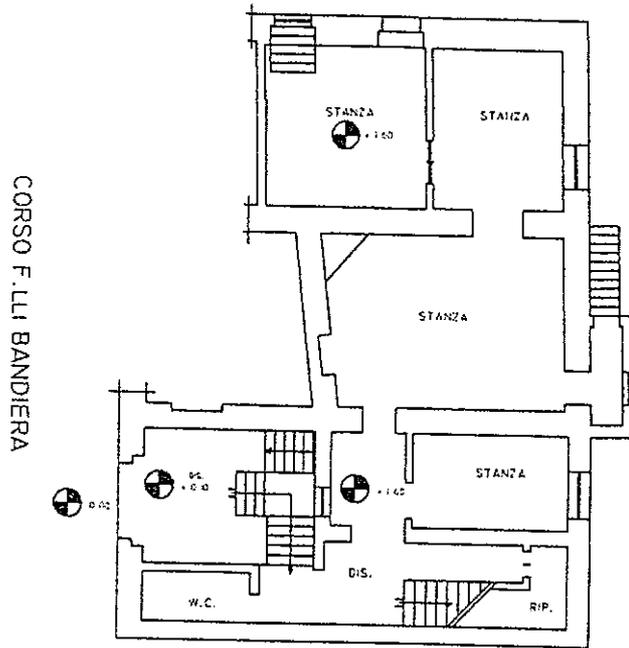
PROPOSTA U.I.U. N. 1



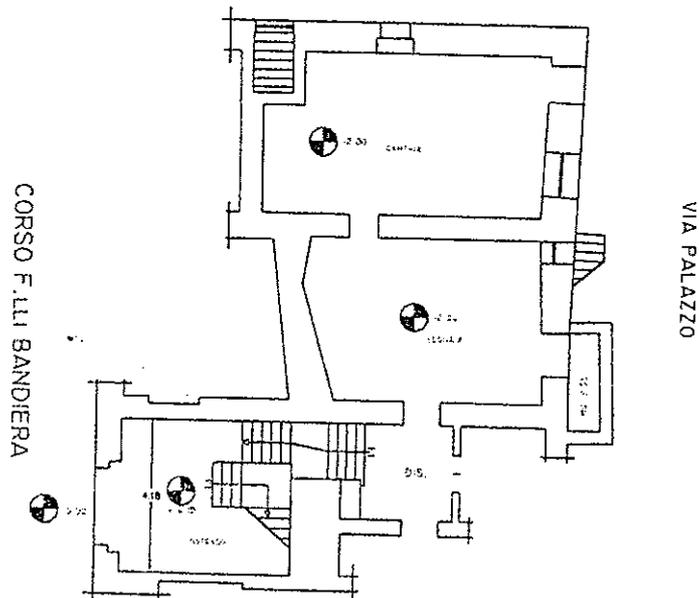
l

PROPOSTA U.I.U. N. 2

VIA PALAZZO

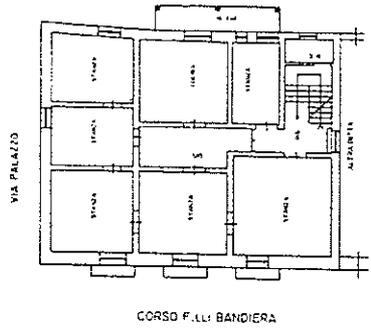


VIA PALAZZO

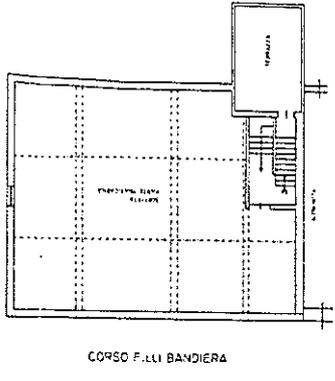


PROPOSTA U.I.U. N. 3

PRIMO PIANO



SOFFITTA



PRIMO SEMINTERRATO

