

# ***TRIBUNALE DI COSENZA***

*Sezione esecuzioni immobiliari*

*Procedimento n°226/93, 32/93, 334/94*

*Relazione di consulenza tecnica di ufficio*

*Cosenza, lì 09/06/2009*

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DOTT. GIUSEPPE GRECO

**OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa al provvedimento esecutivo n° 226/93; 32/93; 334/94; promossa da F.I.M. Finanziaria Mutui SpA ed altri nei confronti di [REDACTED]**

Premesso che

all'udienza del 10/03/2009 il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato CTU alla causa indicata in oggetto;

dopo il giuramento di rito, dinanzi al g. e. Dott. Giuseppe Greco, venivano posti al sottoscritto i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 10/04/2009 e determinava la prossima udienza per giorno 13/10/2009;

in riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n°2428, al fine di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

Giorno 10/03/2009, l'Ingegnere Calatafini Mauro Pasqualino prestava il giuramento di rito.

Giorno 19/03/2009 lo Stesso, provvedeva a munirsi di una copia del fascicolo contenente gli atti di causa relativi al procedimento in oggetto.

Giorno 26/03/2009, previo avviso, si procedeva alla visita di sopralluogo presso la località Cibbia, agro del comune di Castrolibero.

Giorno 07/04/2009 si recava presso il Tribunale di Cosenza per protocollare l'istanza di proroga, allegato n°1A, con scadenza al 10/06/2009, per il deposito della relazione peritale.

Giorno 04/05/2009, e anche nei giorni successivi, si recava presso l'agenzia del territorio di Cosenza per acquisire documenti relativi agli immobili oggetto della causa.

Giorno 06/05/2009, si recava presso il comune di Castrolibero per richiedere documenti inerenti la causa in oggetto.

Giorno 28/05/2009, si recava presso il comune di Castrolibero per ritirare i documenti richiesti.

Tutto questo si rendeva necessario per espletare nel migliore dei modi l'incarico affidatogli.

Primo ed unico quesito:

accertare mediante stima sommaria quale sia il valore attuale di mercato dei beni pignorati.

risposta:

A seguito degli avvisi alle parti, giorno ventisei del mese di marzo dell'anno duemilaenove, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale, allegato n°1, alla presenza del signor [REDACTED] fratello del signor [REDACTED] che dichiara di abitare ed utilizzare tutti gli immobili presenti, e del geometra Felice Iazzolino collaboratore del Sottoscritto.

La zona identificata come località Cibbia, distante sette Km dal centro di Cosenza, è sulla strada che collega la parte nuova di Castrolibero, contrada Andreotta, abitato a ridosso della città di Cosenza, zona residenziale di buon pregio, contigua

a via degli Stadi, e il centro storico del comune di Castrolibero.

La zona risulta scarsamente urbanizzata e dopo aver percorso pochi metri di una stradina comunale, si arriva alla proprietà dei signori [REDACTED]

L'accesso è servito da un cancello scorrevole, attraversato il quale ci si immette su un vialetto, o corte comune lastricata con mattoncini di betonella, alla cui destra si trova il manufatto in acciaio indicato con la sigla **A1**, di fronte, sulla sinistra, la costruzione indicata con la sigla **A2**.

Proseguendo all'interno della corte, di nuovo sulla sinistra, si trovano gli altri tre immobili indicati rispettivamente con le sigle **A3**, **A4**, **A5**.

E' presente anche un sesto immobile, se così si può dire, un forno prefabbricato, rivestito in mattoni, intonacato e pitturato di colore bianco con copertura in coppi, non accatastato.

Si sono rilevati e fotografati i seguenti immobili:

**A1.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°2:

*“comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215, qualità ente urbano, superficie mq 391, dati derivanti dal tipo mappale n° 43381.1/1990.*

*Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente “comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq, rendita € 684,82”*

Trattasi di una costruzione con struttura portante in acciaio e copertura in fogli di lamiera grecata coibentata, i pavimenti sono in battuto di cemento di colore rosso, le pareti sono intonacate, all'ingresso è presente una porta in alluminio a tre battenti completa di saracinesca. All'interno è evidente la destinazione d'uso dei locali adibiti ad auto officina, ma sarebbe più consono dire moto officina. L'ambiente, che ha una superficie totale di circa 210 mq, presenta una zona centrale molto grande, 3 box in alluminio per lavorazioni diversificate, un box ad uso ufficio e un locale igienico con antibagno. L'aspetto nel complesso risulta gradevole considerato che siamo all'interno di una officina.

**A2.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°3:

*“comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n° 43380.1/1990.*

*Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente “comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 735,95”*

composto da due corpi di fabbrica, per un totale di circa 158,00 mq, contigui:

Il primo corpo di fabbrica è l'attuale abitazione del signor [REDACTED] composta al piano terra, da una cucina molto ampia e un bagno con due lavabo completo di vasca, al piano successivo, tramite una scala interna di sei gradini, sono ubicate due stanze da letto e un bagno con doccia, per complessivi mq 92. Gli infissi esterni sono in legno, completi di doppi vetri, con persiane in legno massello, così come gli infissi interni. Gli impianti risultano funzionanti, i pavimenti sono in ceramica e sia la zona giorno che la zona notte sono a tetto spiovente. L'intonaco esterno è del tipo a spugnino, pitturato di colore giallo ocre, l'aspetto complessivo è dignitoso anche se si sono riscontrate macchie di umidità alle pareti.

Il secondo corpo di fabbrica, più vecchio e maltenuto rispetto a quello testé descritto, di circa mq 66 risulta essere una costruzione adibita a magazzino, locali di sgombero e legnaia, con vecchi infissi in legno, pavimenti in cotto, tetto con tavolato di legno e manto di copertura in lastre di cemento amianto tipo eternit, parte delle pareti sono rivestite con perline in legno. Per quel che si è potuto visionare non vi sono servizi igienici e l'impianto elettrico risulta funzionante.

**A3.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°4: “comune di Castrolibero, foglio 12, particella 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

E' un manufatto adibito a deposito composto da quattro locali, dei quali uno non è stato visionato, con rifiniture per civile abitazione, intonaco interno a spugnino, infissi esterni e portoncino di ingresso in alluminio con doppi vetri, assenza di porte interne e di servizi igienici, pavimento in ceramica, impianto elettrico funzionante, con una superficie totale di circa mq 82 e tetto in legno a vista con manto di copertura in coppi.

**A4.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°5: “comune di Castrolibero, foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Dalla porzione di mappa catastale, allegato n°5A, risulta essere probabilmente solo un pezzettino di terreno residuo dal tipo di frazionamento n°3390 intercluso tra gli immobili **A3** e **A5**

**A5.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°6: “comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheto, classe 2, superficie mq 68, reddito dominicale € 0,35 e reddito agrario € 0,28 dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Tale terreno, alla data del sopralluogo, risulta incolto, in lieve pendenza e adiacente al fabbricato **A3**.

In seguito alla richiesta fatta presso il comune di Castrolibero in data 06/05/2009, allegato n°7, risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 28/05/2009, allegato n°8, che i terreni su indicati ricadono parte in zona “B1”, aree residenziali sature semiestensive e semintensive ove sono permessi soltanto interventi diretti al restauro senza aumento delle volumetrie esistenti, e una altra parte in zona “C3” zona di espansione residenziale estensiva con lotto minimo richiesto di 1.200 mq, inoltre le particelle 184 e 215 ricadono in zona R3 “area a rischio frana”.

Alla luce di quanto narrato e considerato quanto già costruito, si ritiene che non sia possibile realizzare ulteriore volumetria sui terreni descritti.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del comune di Castrolibero in data 28/05/2009 risulta che, allegato n°9, gli immobili indicati con la sigla “**A1**” e “**A2**” sono stati oggetto rispettivamente di domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n°47, nello specifico:

l'immobile **A1**, domanda di condono n°7583 di prot. del 01/08/1986 richiesta da [redacted] per opere ad uso non residenziale, costruito entro il 1982, in assenza della licenza edilizia o concessione, con destinazione d'uso per attività connessa con la conduzione agricola ed estensione del costruito pari a 140 mq;

l'immobile **A2**, domanda di condono n°7583 di prot. del 01/08/1986 richiesta da [redacted] per opere ad uso residenziale, costruito entro il 1982, in assenza della licenza edilizia o concessione, con destinazione d'uso abitazione, volume totale pari a 435,20 mc composta da 5 stanze e 4 accessori, superficie abitabile mq 116,95 e superficie non residenziale pari a 68,20 mq;

In data 24/06/1998 prot. n°6261 il comune di Castrolibero richiedeva ulteriori documenti ad integrazione della pratica di condono da presentare entro 60 giorni compreso un versamento di € 15.344,71 comprensivi di oneri concessori ed oblazione.

Successivamente in data 06/02/2004 prot. n°1397 il Signor [redacted] veniva diffidato a presentare entro e non oltre trenta giorni la documentazione richiesta necessaria per la definizione della domanda di condono, avvertendolo che decorso infruttuosamente tale termine si procederà d'ufficio al diniego della richiesta concessione in sanatoria ed alla

conseguente applicazione dei provvedimenti sanzionatori.

Infine in data 06/02/2004 prot n°11563 l'Ufficio tecnico del comune di Castrolibero comunicava al Signor [REDACTED] [REDACTED] il "diniego del condono edilizio pratica n°7583 del 01/08/1986 relativo alle opere abusive realizzate, tale diniego comporterà obbligatoriamente comunicazione presso la Procura della Repubblica di Cosenza ai fini del reato penale con ingiunzione di demolizione, se, entro trenta giorni dalla data della presente, la S.V. non presenterà a codesto ufficio eventuali memorie, ivi compresa eventuale istanza di sospensione del procedimento ed integrazione della documentazione a suo tempo richiesta. Decorsa tale data questo Ufficio procederà ad assumere le definitive determinazioni senza ulteriore avviso".

Considerato quanto sino ad ora narrato ed acclarato che presso il comune di Castrolibero non vi è alcuna istanza di sospensione del procedimento appena descritto, è da ritenersi ormai non più valida la domanda di condono edilizio a suo tempo presentata.

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona.

I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe.

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato.

Si ritiene che per la definizione del valore di mercato non sia da prendere in considerazioni né la rendita catastale, (rendita media ordinaria al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta, sovrainposta e contributi di ogni specie sui fabbricati) perchè è prassi comune considerarlo notevolmente più basso del prezzo di mercato; né la rivalutazione della rendita catastale, quest'ultimo valore anch'esso non veritiero come il precedente proprio perchè la base di calcolo è sempre la rendita catastale di conseguenza molto basso e quindi qualsiasi rivalutazione non porterebbe ad un valore reale.

Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario.

Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza in zona dei servizi principali.

Sulla scorta dei valori immobiliari riscontrati sulla zona, ricavati anche dalle indicazioni fornite dal borsino immobiliare "IMMOLO" e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché dalla commissione provinciale degli espropri per quanto riguarda il valore dei terreni nella regione agraria n°14, allegato n°10, si ritiene che per gli immobili in esame, visto lo stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare che il più probabile valore di mercato sia quello derivanti dal seguente prospetto ove si è anche tenuto conto dei coefficienti correttivi o di ragguaglio:

• UNICO LOTTO COMPOSTO DAI SEGUENTI IMMOBILI:

**A1.** Terreno sito alla località Cìbbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°2:

*"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215, qualità ente urbano, superficie mq 391, dati derivanti dal tipo mappale n° 43381.1/1990.*

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq, rendita € 684,82"

Considerato che il fabbricato risulta essere abusivo, per i motivi già ampiamente narrati, e che addirittura andrebbe demolito;

Visto che i costi di una demolizione, come da prezzario regionale, ammontano ad € 16,09 al mc per complessivi € 16,09 x 210mq x 3,5ml = € 11.826,15.

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°14, può essere posto pari mediamente ad € 25.000 per ettaro, incrementandolo del 60% visto che il terreno, con una superficie di 391mq, è facilmente raggiungibile e non eccessivamente scosceso, si ottiene un valore del terreno uguale a € 25.000 / 10.000mq \* 391mq \* 1,6 = € 1.564,00.

In sostanza, l'acquisto del terreno comporta una perdita per l'acquirente pari a 1.564,00 – 11.826,15 = - 10.262,15 €

**A2.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°3:

*"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n° 43380.1/1990.*

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 735,95"

Vale quanto già detto al punto precedente, per cui i costi della demolizione sono: €16,09 x 158mq x 3,00ml = € 7.626,66 mentre il valore del terreno è pari a €25.000 / 10.000mq \* 699mq \* 1,6 = € 2.796,00

Anche in questo caso l'acquisto del terreno comporta una perdita per l'acquirente pari a 2.796,00 – 7.626,66 = - 4.830,66 €

**A3.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato

n°4: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Considerato quanto già esposto, si può stabilire un probabile valore di mercato pari a € 400/mq che tiene conto, sia delle condizioni del fabbricato che dei prezzi in vigore nella zona. € 400,00 x 82mq = € 32.800,00

**A4.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato

n°5: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Come già detto, allegato n°5A, risulta essere probabilmente solo un pezzettino di terreno di 7 mq, residuo dal tipo di frazionamento n°3390 intercluso tra gli immobili **A3** e **A5**, pertanto si può considerare un valore pari a € 25.000 / 10.000mq \* 7mq \* 1,6 = € 28,00

**A5.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°6:

*"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheto, classe 2, superficie mq 68, reddito dominicale € 0,35 e reddito agrario € 0,28 dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.*

Si considera, così come fatto per gli altri terreni, € 25.000 / 10.000mq \* 68 mq \* 1,6 = € 272,00

Complessivamente, il più probabile di mercato dei beni pignorati è pari a:

€ ( 272,00 + 28,00 + 32.800,00 + 2.796,00 + 1.564,00 – 7.626,66 – 11.826,15 ) = € 18.007,19

## CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata in duplice copia` formato cartaceo ed una copia su supporto informatico, completa di n° 10 allegati, presso l'Ufficio Cancelleria.

Si ringrazia, il Signor Giudice, per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, li 09/06/2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Calatafini Mauro Pasqualino

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

*Sezione esecuzioni immobiliari*

*Procedimento n°226/93, 32/93, 334/94*

*Note integrative alla relazione di consulenza  
tecnica di ufficio*

*Cosenza, li 04/03/2010*

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DOTT. GIUSEPPE GRECO

**OGGETTO:** Note integrative alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa al provvedimento esecutivo n° 226/93; 32/93; 334/94; promossa da F.I.M. Finanziaria Mutui SpA ed altri nei confronti di

Il sottoscritto Dott. Ing. Calatafini Mauro Pasqualino, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2428, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Signor Giudice Dottor Giuseppe Greco del Tribunale civile di Cosenza, con riferimento a quanto disposto alla udienza del 09/02/2010 comunica alla S.V.III.<sup>ma</sup> che gli immobili siti nel comune di Castrolibero, contrada Cibbia, località distante sette Km dal centro di Cosenza, sulla strada che collega la parte nuova di Castrolibero, contrada Andreotta, zona residenziale di buon pregio, a ridosso della città di Cosenza, e il centro storico del comune di Castrolibero risultano ubicati in un luogo scarsamente urbanizzato e, dopo aver percorso pochi metri di una stradina comunale, si arriva alla proprietà dei signori [REDACTED] Allegato n°1

L'accesso è servito da un cancello scorrevole, attraversato il quale ci si immette su un vialetto, o corte comune, lastricata con mattoncini di betonella, alla cui destra si trova il manufatto in acciaio indicato con la sigla **A1**, di fronte, sulla sinistra, la costruzione indicata con la sigla **A2**.

Proseguendo all'interno della corte, di nuovo sulla sinistra, si trovano gli altri tre immobili indicati rispettivamente con le sigle **A3**, **A4**, **A5**.

E' presente anche un sesto immobile, se così si può dire, un forno prefabbricato, rivestito in mattoni, intonacato e pitturato di colore bianco con copertura in coppi, non accatastato.

Si sono rilevati e fotografati i seguenti immobili:

**A1.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°2:

*"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215, qualità ente urbano, superficie mq 391, dati derivanti dal tipo mappale n° 43381.1/1990.*

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente *"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq, rendita € 684,82"*

Trattasi di una costruzione con struttura portante in acciaio e copertura in fogli di lamiera grecata coibentata, i pavimenti sono in battuto di cemento di colore rosso, le pareti sono intonacate, all'ingresso è presente una porta in alluminio a tre battenti completa di saracinesca. All'interno è evidente la destinazione d'uso dei locali adibiti ad auto officina, ma sarebbe più consono dire moto officina. L'ambiente, che ha una superficie totale di circa 210 mq, presenta una zona centrale molto grande, 3 box in alluminio per lavorazioni diversificate, un box ad uso ufficio e un locale igienico con antibagno. L'aspetto nel complesso risulta gradevole considerato che siamo all'interno di una officina.

**A2.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°3:

*"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n° 43380.1/1990.*

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente *"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 735,95"*

composto da due corpi di fabbrica, per un totale di circa 158,00 mq contigui:

Il primo corpo di fabbrica è l'attuale abitazione del signor [REDACTED], composta al piano terra, da una cucina molto ampia e un bagno con due lavabo completo di vasca, al piano successivo, tramite una scala interna di sei gradini, sono ubicate due stanze da letto e un bagno con doccia, per complessivi mq 92. Gli infissi esterni sono in legno, completi di doppi vetri, con persiane in legno massello, così come gli infissi interni. Gli impianti risultano funzionanti, i pavimenti sono in ceramica e sia la zona giorno che la zona notte sono a tetto spiovente. L'intonaco esterno è del tipo a spugnino, pitturato di colore giallo ocre, l'aspetto complessivo è dignitoso anche se si sono riscontrate macchie di umidità alle pareti.

Il secondo corpo di fabbrica, più vecchio e maltenuto rispetto a quello testé descritto, di circa mq 66 risulta essere una costruzione adibita a magazzino, locali di sgombero e legnaia, con vecchi infissi in legno, pavimenti in cotto, tetto con tavolato di legno e manto di copertura in lastre di cemento amianto tipo eternit, parte delle pareti sono rivestite con perline in legno. Per quel che si è potuto visionare non vi sono servizi igienici e l'impianto elettrico risulta funzionante.

**A3.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente:

allegato n°4: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

E' un manufatto adibito a deposito composto da quattro locali, dei quali uno non è stato visionato, con rifiniture per civile abitazione, intonaco interno a spugnino, infissi esterni e portoncino di ingresso in alluminio con doppi vetri, assenza di porte interne e di servizi igienici, pavimento in ceramica, impianto elettrico funzionante, con una superficie totale di circa mq 82 e tetto in legno a vista con manto di copertura in coppi.

**A4.** Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente:

allegato n°5: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Dalla porzione di mappa catastale, allegato n°5A, risulta essere probabilmente solo un pezzettino di terreno residuo dal tipo di frazionamento n°3390 intercluso tra gli immobili **A3** e **A5**

**A5.** Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°6:

"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheto, classe 2, superficie mq 68, reddito dominicale € 0,35 e reddito agrario € 0,28 dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Tale terreno, alla data del sopralluogo, risulta incolto, in lieve pendenza e adiacente al fabbricato **A3**.

In seguito alla richiesta fatta presso il comune di Castrolibero in data 06/05/2009, allegato n°7, risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 28/05/2009, allegato n°8, che i terreni su indicati ricadono parte in zona "B1", aree residenziali sature semiestensive e semintensive ove sono permessi soltanto interventi diretti al restauro senza aumento delle volumetrie esistenti, e una altra parte in zona "C3" zona di espansione residenziale estensiva con lotto minimo richiesto di 1.200 mq, inoltre le particelle 184 e 215 ricadono in zona R3 "area a rischio frana".

Alla luce di quanto narrato e considerato quanto già costruito, si ritiene che non sia possibile realizzare ulteriore volumetria sui terreni descritti.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del comune di Castrolibero in data 28/05/2009 risulta che, allegato n°9, gli immobili indicati con la sigla "A1" e "A2" sono stati oggetto rispettivamente di domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n°47, nello specifico:

l'immobile **A1**, domanda di condono n°7583 di prot. del 01/08/1986 richiesta da [REDACTED] per opere ad uso non residenziale, costruito entro il 1982, in assenza della licenza edilizia o concessione, con destinazione d'uso per attività connessa con la conduzione agricola ed estensione del costruito pari a 140 mq, si ribadisce che dai rilievi effettuati la superficie costruita è pari a 210 mq.

l'immobile **A2**, domanda di condono n°7583 di prot. del 01/08/1986 richiesta da [REDACTED], per opere ad uso

residenziale, costruito entro il 1982, in assenza della licenza edilizia o concessione, con destinazione d'uso abitazione, volume totale pari a 435,20 mc composta da 5 stanze e 4 accessori, superficie abitabile mq 116,95 e superficie non residenziale pari a 68,20 mq.

In data 24/06/1998 prot. n°6261 il comune di Castrolibero richiedeva ulteriori documenti ad integrazione della pratica di condono da presentare entro 60 giorni compreso un versamento di € 15.344,71 comprensivi di oneri concessori ed oblazione.

Successivamente in data 06/02/2004 prot. n°1397 il Signor [REDACTED] veniva diffidato a presentare entro e non oltre trenta giorni la documentazione richiesta necessaria per la definizione della domanda di condono, avvertendolo che decorso infruttuosamente tale termine si procederà d'ufficio al diniego della richiesta concessione in sanatoria ed alla conseguente applicazione dei provvedimenti sanzionatori.

Infine in data 12/12/2007 prot n°11563 l'Ufficio tecnico del comune di Castrolibero comunicava al Signor [REDACTED] [REDACTED] "diniego del condono edilizio pratica n°7583 del 01/08/1986 relativo alle opere abusive realizzate, tale diniego comporterà obbligatoriamente comunicazione presso la Procura della Repubblica di Cosenza ai fini del reato penale con ingiunzione di demolizione, se, entro trenta giorni dalla data della presente, la S.V. non presenterà a codesto ufficio eventuali memorie, ivi compresa eventuale istanza di sospensione del procedimento ed integrazione della documentazione a suo tempo richiesta. Decorsa tale data questo Ufficio procederà ad assumere le definitive determinazioni senza ulteriore avviso".

In seguito alla richiesta esplicita rivolta al responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Castrolibero, in data 02/12/2009, scaturita dalla Udienza del 24/11/2009, con la quale si chiedeva se i fabbricati edificati sui terreni di cui ai lotti **A1** e **A2** della consulenza estimativa siano o meno allo stato suscettibile di sanatoria e alla luce di quanto espresso dal responsabile dell'area tecnica in data 15/12/2009 " *la domanda di condono edilizio inoltrata dal Signor [REDACTED] in data 01/08/1986 n° prot. 7583 può allo stato essere definita previa presentazione della documentazione integrativa già ripetutamente richiesta.*" allegato n°11, e considerato quanto sino ad ora narrato, acclarato che la domanda di condono edilizio a suo tempo presentata potrebbe essere accolta previa la presentazione dei seguenti documenti:

- Descrizione delle opere per le quali si richiede la concessione in sanatoria;
- Elaborati grafici delle opere abusive idonei alla loro esatta individuazione;
- Dichiarazione con documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- Perizia giurata e certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza;
- Ricevuta accatastamento in copia conforme;
- Certificati di iscrizione alla CCIAA di data non anteriore a tre mesi dalla quale risulti la sede dell'Impresa;
- Dichiarazione di atto sostitutivo di idoneità attestante di non essere indagati e di non essere condannati per il reato di cui all'art. 416bis o per reati di riciclaggio di denaro.

il Sottoscritto, avendo verificato che entrambi gli immobili risultano accatastati regolarmente, visto che lo stato dei lavori risulta praticamente completato in ogni sua parte, considerato che è stato richiesto, dal comune di Castrolibero, un versamento di € 15.344,71 comprensivi di oneri concessori ed oblazione alla data del 24/06/1998, constatato che per la definizione del condono edilizio è necessario una perizia giurata sulle dimensioni e lo stato delle opere ed un certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle stesse, in accordo con l'art. 35 legge n° 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Tale certificato, per potere essere emesso, richiede la verifica della qualità dei materiali con i quali è stato realizzato il manufatto, previo un rilievo dettagliato delle strutture ed uno studio geologico del sito, il carotaggio di elementi portanti, prelevati ed analizzati da un laboratorio di ingegneria riconosciuto, ed eventuali prove pacometriche, ad ultrasuoni e con sclerometro, necessarie per evincere l'orditura dei solai e la quantità e disposizione delle armature metalliche.

Se i risultati forniti dalle prove risulteranno in accordo con quanto previsto dalla normativa vigente, si potrà redarre il certificato di idoneità statica e la spesa presunta, in prima approssimazione, può variare tra un minimo di € 5.000,00 ed un

massimo di € 7.000,00 comprensive di spese tecniche.

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe. I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani ; che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato.

Si ritiene che per la definizione del valore di mercato non sia da prendere in considerazione né la rendita catastale, (rendita media ordinaria al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta, sovrainposta e contributi di ogni specie sui fabbricati) perché è prassi comune considerarlo notevolmente più basso del prezzo di mercato; né la rivalutazione della rendita catastale, quest'ultimo valore anch'esso non veritiero come il precedente proprio perché la base di calcolo è sempre la rendita catastale di conseguenza molto basso e quindi qualsiasi rivalutazione non porterebbe ad un valore reale. Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario. Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza in zona dei servizi principali. Sulla scorta dei valori di mercato riscontrati presso le agenzie immobiliari che operano sulla zona, e con l'ausilio delle indicazioni fornite dal borsino immobiliare "IMMOLO", dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, "OMI", istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, da "SCENARI IMMOBILIARI", Istituto indipendente di studi e di ricerche che analizza i mercati immobiliari, ed in generale, l'economia del territorio in Italia ed in Europa, nonché dalla commissione provinciale degli espropri per quanto riguarda il valore dei terreni nella regione agraria n°14, allegato n°10, si ritiene che per gli immobili in esame, visto lo stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare che il più probabile valore di mercato sia quello derivanti dal seguente prospetto ove si è anche tenuto conto dei coefficienti correttivi o di ragguaglio:

## LOTTO N°1

Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°2: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215, qualità ente urbano, superficie mq 391, dati derivanti dal tipo mappale n° 43381.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq, rendita € 684,82"

Considerato quanto già espresso in nel corso della relazione e ponendo, con buona approssimazione, che la spesa presunta per la definizione del condono edilizio può essere posta pari alla metà di quanto già richiesto dal comune di Castrolibero, oltre agli interessi se dovuti, per la totalità degli immobili **A1** ed **A2**, comprese naturalmente il costo delle spese tecniche, anche queste divise a metà, per un totale di € (15.344,71 + 7.000,00) / 2 ≈ € 11.000,00 si ha :

Magazzino piano terra	mq 210	€/mq 450	(210*450) = € 94.500,00
<u>a detrarre</u>			€ 11.000,00
Consistenza della quota pignorata		1/1	
<b>Prezzo della quota pignorata</b>			<b>€ (94.500,00 -11.000,00) = € 83.500,00</b>

Su tale lotto si dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai lotti N°2 e N°3.

## LOTTO N°2

Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°3:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n° 43380.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 735,95"

composto da due corpi di fabbrica, per un totale di circa 158,00 mq contigui:

Il primo corpo di fabbrica è l'attuale abitazione del signor ██████████ composta al piano terra, da una cucina molto ampia e un bagno con due lavabo completo di vasca, al piano successivo si accede tramite una scala interna di sei gradini e vi sono ubicate due stanze da letto e un bagno con doccia, per complessivi mq 92.

Il secondo corpo di fabbrica, più vecchio e maltenuto rispetto a quello testé descritto, risulta essere una costruzione adibita a magazzino, locali di sgombero e legnaia, di circa mq 66. su tale immobile si dovrà provvedere alla rimozione della copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06/09/94 e s.m.i. per un costo presunto pari a circa 19 €/mq e la successiva realizzazione di un manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piano predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale pari a circa 28 €/mq

Primo corpo di fabbrica	mq 92	€/mq 650	(92*650) = € 59.800,00
Secondo corpo di fabbrica	mq 66	€/mq 400	(66*400) = € 26.400,00
<u>a detrarre</u>			
spese tecniche e condono edilizio			€ 11.000,00
rimozione della copertura	mq 75	€/mq 19	(75*19) = € 1.425,00
realizzazione della nuova copertura	mq 75	€/mq 28	(75*28) = € 2.100,00
Consistenza della quota pignorata	1/1		
<b>Prezzo della quota pignorata</b>	<b>€ (86.200,00 - 14.525,00) = € 71.675,00</b>		

Su tale lotto si dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai lotti N°1 e N°3.

## LOTTO N°3

Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°4:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

E' un manufatto adibito a deposito composto da quattro locali, dei quali uno non è stato visionato, con rifiniture per civile abitazione, intonaco interno a spugnino, infissi esterni e portoncino di ingresso in alluminio con doppi vetri, assenza di porte interne e di servizi igienici, pavimento in ceramica, impianto elettrico funzionante, con una superficie totale di circa mq 82 e tetto in legno a vista con manto di copertura in coppi.

Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°5:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Come già detto, allegato n°5A, risulta essere probabilmente solo un pezzettino di terreno di 7 mq, residuo dal tipo di frazionamento n°3390 intercluso tra gli immobili **A3** e **A5**.

Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: allegato n°6:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheto, classe 2, superficie mq 68, reddito dominicale € 0,35 e reddito agrario € 0,28 dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Tale terreno, alla data del sopralluogo, risulta incolto, in lieve pendenza e adiacente al fabbricato **A3**.

I valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, con riferimento alla regione agraria n°14, pongono un

valore pari mediamente ad € 25.000 per ettaro che si può incrementare del 60% visto che il terreno è facilmente raggiungibile e non eccessivamente scosceso.

Fabbricato rurale	mq 82	€/mq 400	(82*400) = € 32.800,00
Terreni	mq (7 + 68)	€/mq (25.000 / 10.000mq * 1,6)	(75*4,00) = € 300,00
Consistenza della quota pignorata		1/1	
<b>Prezzo della quota pignorata</b>			<b>€ (32.800,00 + 300,00) = € 33.100,00</b>

Tale divisione in lotti dei beni pignorati tiene conto delle planimetrie allegate, del sopralluogo effettuato e della specificità dei beni che è diversa sia per destinazione d'uso che per dislocazione territoriale.

Il regime fiscale a cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento è l'Imposta di Registro pari al 10% del valore del bene, con le agevolazioni di legge se trattasi di acquisto di prima casa. L'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali si dovranno pagare nella misura fissa pari a 129,11 euro ciascuna.

La descrizione sintetica dei vari lotti con i rispettivi dati catastali ed i prezzi di base è quella indicata nel seguente prospetto:

### LOTTO N°1

Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215, qualità ente urbano, superficie mq 391, dati derivanti dal tipo mappale n° 43381.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq, rendita € 684,82"

Magazzino piano terra	mq 210	€/mq 450	(210*450) = € 94.500,00
<u>a detrarre</u>			€ 11.000,00

Consistenza della quota pignorata 1/1

**Prezzo della quota pignorata € (94.500,00 - 11.000,00) = € 83.500,00**

Su tale lotto si dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai lotti N°2 e N°3.

### LOTTO N°2

Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente: "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n° 43380.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente "comune di Castrolibero, foglio 12, particella 184 sub 1, indirizzo contrada Cibbia n°9, piano terra, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 735,95"

Primo corpo di fabbrica	mq 92	€/mq 650	(92*650) = € 59.800,00
Secondo corpo di fabbrica	mq 66	€/mq 400	(66*400) = € 26.400,00

a detrarre

spese tecniche e condono edilizio € 11.000,00

rimozione della copertura mq 75 €/mq 19 (75\*19) = € 1.425,00

realizzazione della nuova copertura mq 75 €/mq 28 (75\*28) = € 2.100,00

Consistenza della quota pignorata 1/1

**Prezzo della quota pignorata € (86.200,00 - 14.525,00) = € 71.675,00**

Su tale lotto si dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai lotti N°1 e N°3.

## LOTTO N°3

-) Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

-) Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

-) Terreno sito alla località Cibbia, agro del comune di Castrolibero, così identificato catastalmente:  
"comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheto, classe 2, superficie mq 68, reddito dominicale € 0,35 e reddito agrario € 0,28 dati derivanti dal frazionamento n°3390 in atti dal 21/02/1991.

Fabbricato rurale	mq 82	€/mq 400	(82*400) = € 32.800,00
Terreni	mq (7 + 68)	€/mq (25.000 / 10.000mq * 1,6)	(75*4,00) = € 300,00
Consistenza della quota pignorata		1/1	
<b>Prezzo della quota pignorata</b>			<b>€ (32.800,00 + 300,00) = € 33.100,00</b>

### CONCLUSIONI

La presente integrazione alla relazione di C. T. U. viene depositata in duplice copia formato cartaceo, completa di n° 11 allegati, presso l'Ufficio Cancelleria.

Si ringrazia, il Signor Giudice, per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 04/03/2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

TRIBUNALE DI COSENZA  
sezione esecuzioni immobiliare

*Procedimento n° 226/93, 32/93, 334/94*

Elenco allegati alla  
relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 09/06/2009

**Il C.T.U.**

**Dott.Ing. Mauro Pasqualino Calatafini**

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di inizio operazioni peritali;
- 1A) Richiesta di proroga;
- 2) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A1**;
- 3) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A2**;
- 4) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A3**;
- 5) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A4**;
- 5A) Porzione di mappa catastale;
- 6) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A5**;
- 7) Richiesta della documentazione al comune di Castrolibero;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) Documentazione rilasciata dal comune di Castrolibero in data;
- 10) Indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dal borsino immobiliare "IMMOLO", dalla Commissione Provinciale Espropri.

Cosenza, li 09/06/2009

**IL C.T.U.**

Dott. *Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*

TRIBUNALE DI COSENZA  
sezione esecuzioni immobiliare

*Procedimento n° 226/93, 32/93, 334/94*

Elenco allegati alla integrazione della  
relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 04/03/2010

**Il C.T.U.**

**Dott.Ing. Mauro Pasqualino Calatafini**

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di inizio operazioni peritali;
- 1A) Richiesta di proroga;
- 2) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A1**;
- 3) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A2**;
- 4) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A3**;
- 5) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A4**;
- 5A) Porzione di mappa catastale;
- 6) Visure catastali, planimetrie e fotografie relative all'immobile **A5**;
- 7) Richiesta della documentazione al comune di Castrolibero;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) Documentazione rilasciata dal comune di Castrolibero in data 28/05/2009;
- 10) Indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dal borsino immobiliare "IMMOLO", da Scenari Immobiliari e dalla Commissione Provinciale Espropri.
- 11) Documentazione rilasciata dal comune di Castrolibero in data 15/12/2009;

Cosenza, li 04/03/2010

**IL C.T.U.**

Dott. *Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*

# Visura per immobile

Visura n.: CS0188370 Pag. 1 Fine

Data: 04/05/2009 - Ora: 12.29.32

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2009

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108)		
	Provincia di COSENZA		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 12 Particella: 215		

**Area di enti urbani e promiscuit**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	12	215		-	ENTE URBANO	ha are ca 03 91		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALAE del 24/07/2001 n. 43381. 1/1990 in atti dal 24/07/2001 (protocollo n. 230610)
<b>Notifica</b>				Partita		1				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA      Richiedente: CALATAFINO



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2009

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)		
	Provincia di COSENZA		
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 12 Particella: 184		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	12	184		-	ENTE URBANO	06 99			Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 24/07/2001 n. 43380 1/1990 in dal 24/07/2001 (protocollo n. 230694)
Notifica				Partita		1					

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2009

**Dati della richiesta**  
 Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108)  
 Provincia di COSENZA  
 Foglio: 12 Particella: 184  
 Dati relativi all'immobile selezionato

**Catasto Fabbricati**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cons.	Zone	Mitico	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		12	184	1	2			A7	1	7,5 vani	Euro 735,95	COSTITUZIONE del 25/09/1990 n. 3163 (1/1990 in atti del 22/02/2005 (protocollo n. CS0057587) ABBINAMENTO CENSUARIO - PLANIMETRICO

**Indirizzo**  
 CONTRADA SIBBIA, n. 9 piano I;

**INTERESTATO**  
 N. 1 [REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA**  
 COSTITUZIONE del 25/09/1990 n. 3163 (1/1990 in atti del 22/02/2005 (protocollo n. CS0057587) ABBINAMENTO CENSUARIO-PLANIMETRICO

**DIRITTI ONERI REALI**  
 CODICE FISCALE [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciato da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: NU

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2010

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTIDA		
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA		Foglio: 12 Particella: 2				
<b>Immobile</b>								
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTIDA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito
1	12	2		-	FABB RURALE	01 13		
						ha are ca		
						01 13		
						Agrario		FRAZIONAMENTO n. 3390 in atti dal 21/02/1991
						Paritta		2488
<b>INTESTATI</b>		<b>DATI ANAGRAFICI</b>		<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTE ONERI REALI</b>		
N.	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/1989 Voltura n. 307290 in atti dal 21/02/1991 Repertorio n. : 16629 Rogante: LANZILOTTI Sede: SPEZZANO DELLA SILA						
		Registrazione: n: 2731 del 04/07/1989						

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2009

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di COSENZA
	Foglio: 12 Particella: 195

Immobile		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	Foglio 12 Particella 195	-	FABB RURALE	00 07 ha are ca		Agrario	FRAZIONAMENTO n. 3399 in atti dal 21/02/1991
Notifica		Partita		2488			

INTESTATI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI				
1	[REDACTED]			( ) Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]			( ) Proprietà per 1/2	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA      Richiedente: NJ

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2009

Data: 04/05/2009 - Ora: 12.29.20

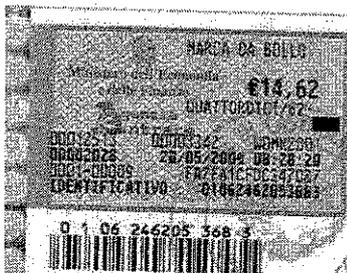
**Dati della richiesta**  
 Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)  
 Provincia di COSENZA

**Catasto Terreni**  
 Foglio: 12 Particella: 196

Immobile		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) la are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	12	196		-	FICHETO 2	00 68			Euro 0,35 L. 680	Euro 0,28 L. 544	FRAZIONAMENTO n. 3390 in atti dal 21/02/1991
Notific				Partita		2488					
INTESTATI		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
N.											
1								(1) Proprietà per 1/2			
2								(1) Proprietà per 1/2			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: CALATARFINO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

Area Programmazione e Gestione del Territorio

Prot. n. 5776

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE

- Vista l'istanza in data 06.05.2009 - prot. n.4928 dell'ing. CALATAFINI Mauro, nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Cosenza, mediante la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica delle particelle catastali n.ri 2 - 184 - 195 - 196 - 215 del foglio di mappa n.12, riportata nello stralcio catastale rilasciato dall'U.T.E. di Cosenza;
- Vista la vigente Variante Generale al PRG, approvata con DPGR n° 79 del 09/02/1998, nonché la successiva Variante parziale approvata con delibera Consiliare n.45 del 13.09.2001, ai sensi della Legge Regionale n.16 del 11.07.1994, per come modificata della Legge Regionale n.30 del 23.12.1994;
- Visto il Piano Strutturale Comunale adottato con Delibera Consiliare n. 6 del 27.02.2008;
- Vista la Legge n.127 del 15.05.1997;

### CERTIFICA

Che la destinazione urbanistiche delle sotto elencate particelle catastali, in base alla vigente Variante parziale al Piano Regolatore Generale, è la seguente:

**Particella n. 2 del foglio di mappa n. 12** - In parte Aree residenziali sature semiestensive e semintensive B1b, ed in parte Zona di espansione residenziale estensiva C3a;

**Particella n. 184 (fabbricato) del foglio di mappa n. 12** - In gran parte Aree residenziali sature semiestensive e semintensive B1b, ed in piccola parte Zona di espansione residenziale estensiva C3a, nonché fascia di rispetto stradale;

**Particella n. 195 del foglio di mappa n. 12** - Aree residenziali sature semiestensive e semintensive B1;

**Particella n. 196 del foglio di mappa n. 12** - Zona di espansione residenziale estensiva C3a;

**Particella n. 215 (fabbricato) del foglio di mappa n. 12** - Aree residenziali sature semiestensive e semintensive B1b, nonché fascia di rispetto stradale -

Stralcio art. 15 delle N.T.A.:

#### Art. 15 - ZONA "B1": AREE RESIDENZIALI SATURE SEMIESTENSIVE E SEMINTENSIVE

La zona B1 comprende le aree semiestensive, classificate in B1a-B1b-B1c, nella Zona Urbanistica Z2 ( Fontanesi - Santa Lucia ) e l'area, classificata B1a, nella Zona Urbanistica Z4 (Ortomatera) e le aree semintensive, classificate B1, della zona urbanistica Z3( Garofalo - Andreotta), come individuate negli elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali.

Vengono riconfermate le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell'adozione dell'attuale Variante. La Variante, dietro rilascio della Concessione Edilizia, si attua con interventi diretti di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle volumetrie esistenti, delle altezze dei fabbricati e distacchi degli edifici dai confini di proprietà. Sono ammessi: coperture di terrazze, terrazzi, realizzazione di portici, \* tettoie e simili, che non comportino aumento di volume \* nei limiti previsti dal Regolamento Edilizio e, previa convenzione con il Comune, chioschi e strutture precarie che possono essere rimossi.

Altresì è consentita la realizzazione di \*garages interrati e seminterrati aventi le caratteristiche di cui agli artt. 44 e 45 del Regolamento Edilizio\* posti all'interno dei lotti edificati, a condizione che:

-nel progetto originario del fabbricato principale non risultino previsti locali utilizzabili per tali usi;

-la superficie dei garage da realizzare sia contenuta nei limiti di 1/10 del volume previsto nel progetto originario approvato.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: la residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali ed autorimesse, con le limitazioni di cui all'art. 33 del R.E.

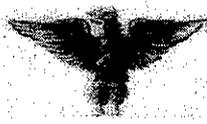
\* E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti delle aree B1 di Località Garofalo - Andreotta - Rusoli.\*

Stralcio art. 15 delle N.T.A.:

#### Art.22 - ZONA "C3": ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA

Tale zona comprende le aree di nuova espansione edilizia di tipo estensivo, classificate C3a localizzate nella Zona Urbanistica Z2 (Fontanesi - Santa Lucia) La Variante si attua esclusivamente mediante Piano Particolareggiato o di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità di legge e delle presenti norme, in base ai seguenti dati:





- Superficie minima d'intervento richiesta per il Piano Particolareggiato o di Lottizzazione = mq. 7.000
- Superficie minima richiesta per il lotto fondiario = mq. 1.200
- IT = 0,35 mc./mq.
- IF = libero
- Sc = 40% di SF
- Hmax = 7,50 m.
- NP = libero
- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.
- Dc = m. 5

- Ds = \*m. 6, strade di tipo "E" ed "F" e m. 10,00 dalle strade di tipo C\*.

La viabilità della Variante indicata negli elaborati grafici non può essere conteggiata come superficie territoriale ST.

Ogni 100 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab = 100:

a) almeno mq. 7 di aree di urbanizzazione primaria per strade

b) mq. 30 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:

mq. 6,00 per l'istruzione asili nido, scuole materne e dell'obbligo

mq. 4,00 per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, amministrative sanitarie, pubblici servizi.

mq. 16,00 per verde sportivo e giochi bambini

mq. 4,00 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 legge n° 765 (art. 10 delle presenti norme).

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: residenza uffici studi professionali, attività socio assistenziali.

\* L'area "S", contigua alla zona C3a, può essere conteggiata ai fini della volumetria

territoriale della zona C3a. Per l'area "S" si applicano le norme della zona C3a. \*

Si precisa che in data 27.02.2008 con Delibera Consiliare n. 6, è stato adottato il Piano Strutturale Comunale, di cui alla Legge n. 19/02, in base al quale strumento le suddette particelle catastali hanno la destinazione urbanistica di seguito riportata:

**Particella n. 2 del foglio di mappa n. 12** - In parte Sub ambiti saturi AUB0, ed in parte Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada NUr;

**Particella n. 184 del foglio di mappa n. 12** - In parte Sub ambiti saturi AUB0, ed in piccolissima parte Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada NUr;

**Particelle n.ri 195 - 215 del foglio di mappa n. 12** - Sub ambiti saturi AUB0;

**Particella n. 196 del foglio di mappa n. 12** - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada NUr.-

A seguito dell'adozione del suddetto P.S.C. sono intervenute le relative misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 60 della Legge regionale n. 19/02.

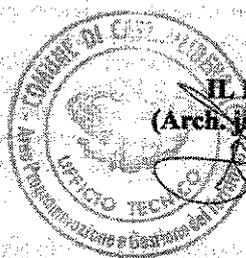
Le suddette particelle risultano ricadenti in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Si precisa che le particelle n.ri 184 - 215 parzialmente, ricadono, in "Area a rischio frana" di tipo R3, così per come individuate dal P.A.I. - Piano Assetto Idrogeologico della Regione Calabria e, pertanto, la stessa area è sottoposta alle relative limitazioni di inedificabilità.

Il presente certificato è rilasciato con le approssimazioni derivanti dalla sovrapposizione della planimetria catastale delle suddette particelle sulla planimetria dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2000 e si riferisce esclusivamente al terreno individuato catastalmente con i dati di cui sopra.

Si rilascia a richiesta dell'Ing. Calatafini Mauro nella qualità suddetta, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in carta resa legale, per uso convenevole.-

Castrolibero, li 28.05.2009



IL RESPONSABILE AREA  
(Arch. Ing. Salvatore MANNARINO)

VERSATE PER DIRITTI SEGRETERIA  
EURO 51,65 - RIC.N. 045 DEL 19.05.2009.-





# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

SERVIZIO ISTRUTTORIA PRATICHE CONDONO  
EDILIZIO

LEGGE 47/85 E 724/94

AFFIDAMENTO GESTIONE ESTERNA



Prot. n. 1397

li 6 FEB. 2004

RACC. A/R

Sig. 

**OGGETTO:** Sanatoria di opere edilizie abusive. Legge 47/85 e successive.  
*Diffida integrazione documentazione.*

**PREMESSO** che la S.V. con istanza n° 7583 del 01 / 08 / 1986 ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/86 per la realizzazione di opere edilizie abusive eseguite ad un fabbricato sito in c/da Cibbia, 89 - Castrolibero (CS)

**CHE** con ripetuti solleciti del:

11 / 04 / 1988	Prot. n.	7583
06 / 12 / 1994	Prot. n.	9276
15 / 09 / 1997	Prot. n.	8431
24 / 06 / 1998	Prot. n.	6261

sono state richieste integrazioni alla documentazione presentata, al fine di procedere al definitivo esame della stessa ed al relativo rilascio del titolo concessorio;

**CHE**, ad oggi, quanto richiesto non risulta ancora presentato;

**VISTO CHE** con atto di G.M. n.150 del 09/09/2003 è stata nominata la nuova commissione per la definizione delle pratiche ancora sospese;

**CONSIDERATO** che la stessa commissione ha tempi ristretti per l'esame definitivo delle domande di cui sopra;

## DIFFIDA

la S.V. a voler presentare entro e non oltre il termine ultimo di 30 giorni dalla ricezione della presente la documentazione integrativa sotto elencata, necessaria per la definizione dell'istruttoria della domanda di condono presentata (o per il rilascio della concessione in sanatoria):

- Versamento di € \_\_\_\_\_ (£ \_\_\_\_\_) per diritti di segreteria sul C.C.P. n. 14824874 intestato alla Tesoreria Comunale di Castrolibero;
- N° 2 marche da bollo di € 10,33 (£ 20.000);
- Prova dell'avvenuto pagamento dell'oblazione a saldo in ragione di € \_\_\_\_\_ (£ \_\_\_\_\_) versato su apposito bollettino di C.C. Postale n° 255000 - Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio;
- Ricevuta del pagamento degli oneri di Concessione a saldo in ragione € \_\_\_\_\_ (£ \_\_\_\_\_) versato sul C.C. Postale n° 14529879, intestato al Comunale di Castrolibero ;
- Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
- Elaborati grafici delle opere abusive idonei alla loro esatta individuazione a firma di un tecnico abilitato;
- Dichiarazione con documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- Perizia giurata e Certificato di idoneità statica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza;
- Ricevuta accatastamento in copia conforme;
- Certificato d'iscrizione alla CCIAA di data non anteriore a tre mesi dalla quale risulti la sede dell'impresa;
- Dichiarazione di atto sostitutivo di idoneità attestante di non essere indagati e di non essere condannati per il reato di cui all'art. 416/bis o per reati di riciclaggio di denaro;
- Certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi;
- Copia della dichiarazione dei redditi del nucleo familiare;
- Stato di famiglia di data non anteriore a tre mesi;
- Atto di proprietà;

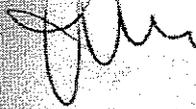
### AVVERTE

CHE decorso infruttuosamente tale termine si procederà d'ufficio, senza ulteriore avviso, al **DINEGO** della richiesta concessione in sanatoria ed alla conseguente applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dal titolo I della legge 47/85, per come riportato nel D.P.R. n. 380 del 06/06/2001. In tal caso la presente costituirà anche comunicazione di avvio procedimento ai sensi degli artt. 7 e seguenti della legge 241/90.

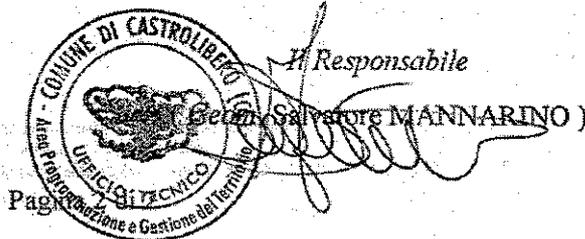
Per quanto riguarda l'eventuale conguaglio a saldo dell'importo dell'oblazione, nonché del contributo di concessione, si fa presente che gli stessi saranno determinati non appena la S.V. inoltrerà a questo Ente la suddetta documentazione.

Si informa altresì la S.V. che per eventuali chiarimenti inerenti l'istruttoria della pratica, la suddetta Commissione Condono è a disposizione presso la Sede Municipale, nei giorni di Lunedì e Giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00.

La Commissione



Il Responsabile  
 (Gennaro Salvatore MANNARINO)



# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

*Area Programmazione e Gestione del Territorio*

Li, 12.12.2007

Prot. n. 11563

Sig. 

Raccomandata A.R.

**OGGETTO: Diniego condono edilizio - Comunicazione avvio procedimento. Artt.7 e ss. Legge n.241/90.**

Si comunica alla S.V. che questo Ufficio ha avviato Procedimento amministrativo per il Diniego del Condono Edilizio relativamente alle opere abusive realizzate in Via Cibbia di questo Comune, richiesto dalla S.V. con domanda presentata in data 01.08.1986 - prot.n. 7583.

Il procedimento di diniego è conseguente al mancato riscontro da parte della S.V. delle ripetute richieste di documentazione integrativa che questo ufficio ha trasmesso con note n.7583 del 11.04.1988 - n.9276 del 06.12.1994 - n.8431 del 15.09.1997 - n.6261 del 24.06.1998 - n.1397 del 06.02.2004.

Si informa la S.V. che al provvedimento di Diniego seguirà obbligatoriamente l'adozione degli ulteriori provvedimenti repressivi previsti dal DPR 380/01 che, oltre alla relativa comunicazione alla Procura della Repubblica di Cosenza ai fini del reato penale, sono così riassumibili:

- a) *Ingiunzione di demolizione nei casi di interventi eseguiti in assenza di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. In caso di inottemperanza è prevista l'acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune;*
- b) *Ingiunzione di Rimozione/Demolizione per le opere di Ristrutturazione Edilizia in assenza di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire o in totale difformità da essi, ad eccezione dei casi di cui all'art.33 - comma 2 e seguenti per i quali è prevista l'applicazione della Sanzione Pecuniaria;*
- c) *Ingiunzione di demolizione per le opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione Edilizia/Permesso di Costruire, ad eccezione dei casi di cui all'art.34 - comma 2 per i quali si applica la Sanzione Pecuniaria;*

La S.V. potrà prendere visione dei relativi atti del fascicolo presso questo Ufficio, sito in Via Cimbri, n.1, e presentare eventuali memorie entro giorni 30 (trenta) dalla data della presente, ivi compresa eventuale istanza di sospensione del procedimento, allegando, alla stessa, tutta la documentazione integrativa ed i versamenti richiesti.

Il Responsabile del relativo procedimento è l'Arch. jr. Mammario Salvatore - Ufficio Tecnico Area Programmazione e Gestione del Territorio di questo Comune.

Decorsa tale data questo Ufficio procederà ad assumere le definitive determinazioni senza ulteriore avviso.

IL RESPONSABILE

(Arch. jr. Salvatore MANNARINO)

Comune di Castrolibero - Ufficio Area Programmazione e Gestione del Territorio

Via XX Settembre - 87040 Castrolibero - Telefono e Fax 0984/858014

L'Ufficio riceve nei giorni di Lunedì dalle 10.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 18.00 - Mercoledì dalle 10.00 alle 12.00.

<http://www.comune.castrolibero.cs.it>

e-mail - [salvatoremannarino@msn.com](mailto:salvatoremannarino@msn.com)

CONTI CORRENTI POSTALI  
 ATTESTAZIONE di un versamento di L. 1'085.193

Lire *due mila ottanta e quattro*  
*con versamento in contante*

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.  
 OBLAZIONE ABUSIVA

eseguito da  
 residente in  
 Codice Fiscale

**ORIGINALE PER IL COMUNE**

Al Signor Sindaco del Comune di

Da (secc)

A COMUNE \_\_\_\_\_

PROVINCIA \_\_\_\_\_

N. PROTOC \_\_\_\_\_

B N. PROGRE \_\_\_\_\_

AVERRA DI I  
 MONTALTO D'UFFUGG  
 377 30 LUG 86  
 UFFICIO POSTALE

Spazio libere dell'Ufficio accertante

UFFICIO POSTALE

Spazio e data

N. del bollettario di

RICHIEDENTE

COGNOME \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

PROVINCIA \_\_\_\_\_

ANAGRAFICA \_\_\_\_\_

FRAZIONE, VIA E NUMERO \_\_\_\_\_

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Gruppo _____	DATA DI NASCITA _____	STATO CIVILE _____	TITOLO DI STUDIO _____
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____			PROVINCIA (sigla) _____
CONDIZIONE PROFESSIONALE _____	QUALIFICA _____	ATTIVITÀ ECONOMICA _____	

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

MINISTERO

**MOD. 47/85-R**

Domanda di sanatoria per gli  
 abusi edilizi di cui alla legge  
 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
 consultando le istruzioni allegate

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	1748.939		580.977	121.04	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	1	1519.648		504.216	140.06	
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>3268.587</b>		<b>1'085'193</b>		

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 31-07-86

Firma del richiedente \_\_\_\_\_

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Al Signor Sindaco del Comune di

CASTROLIBERO

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	9583/86

B	N. PROGRESSIVO	0152093812
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-R**

**Domanda di sanatoria per gli  
abusati edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO			
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sexo	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

Modelli allegati		AMMONTARE DELLE OBLAZIONI			DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			in unica soluzione	1° Raia		
47/85-A	1	1722.930		580.977	121.04	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	1	1519.648		504.216	140.06	
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>3255.580</b>		<b>1'085'193</b>		

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2

In altro comune 3  4

Data

31-07-86

Firma del richiedente

[Redacted Signature]

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Al Signor Sindaco del Comune di  
**CASTROLIBERO**

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	<b>4503-1 AGO. 1986</b>

B N. PROGRESSIVO	<del>0142093812</del> <b>0142093812/1</b>
------------------	--

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-D**  
**OPERE AD USO NON RESIDENZIALE**

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguita da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE _____			
NOME _____			
NUMERO DI CODICE FISCALE _____			
RESIDENZA ANAGRAFICA		COMUNE _____	PROVINCIA _____
FRAZIONE, VIA E NUMERO _____			
NATURA GIURIDICA _____			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso _____	DATA DI NASCITA _____	STATO CIVILE _____	TITOLO DI STUDIO _____
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____		PROVINCIA (sigla) _____	
CONDIZIONE PROFESSIONALE _____		QUALIFICA _____	ATTIVITÀ ECONOMICA _____
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____			
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA			
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/> 1		Locazione <input type="checkbox"/> 3	
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/> 2		Altro _____ <input type="checkbox"/> 4	
(specificare) _____			
COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:			
1 <input type="checkbox"/> SI      2 <input checked="" type="checkbox"/> NO			
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)			
1 COMPRAVENDITA			
— da privati <input type="checkbox"/> 1			
— da impresa di costruzioni <input type="checkbox"/> 2			
— da altra impresa <input type="checkbox"/> 3			
— da altri <input type="checkbox"/> 4			
2 DONAZIONE o/o SUCCESSIONE <input type="checkbox"/> 5			
3 COSTRUITA IN PROPRIO <input checked="" type="checkbox"/> 6			
PROPRIETARIO (Completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)			
COGNOME O DENOMINAZIONE _____			
NOME _____			
RESIDENZA ANAGRAFICA		COMUNE _____	PROVINCIA (sigla) _____
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____			
C.A.P. _____			
LOTTIZZAZIONE			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:			
1 <input checked="" type="checkbox"/> SI			
2 <input type="checkbox"/> NO con lottizzazione autorizzata			
3 <input type="checkbox"/> NO con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata			



SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA — NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

CIBBIA

C.A.P.

COMUNE

CASTROLIBERO

PROV. (89)

CS

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa \_\_\_\_\_ numero/i di mappa \_\_\_\_\_
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa \_\_\_\_\_ numero/i di mappa \_\_\_\_\_  
subalterno \_\_\_\_\_

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1

Se sì, indicare il tipo di vincolo

10 \_\_\_\_\_

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1
- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni strumenti urbanistici:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 1
- In difformità della licenza edilizia o concessione 2

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 3
- In difformità della licenza edilizia o concessione 4

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:

- In assenza della licenza edilizia o concessione 5
- In difformità della licenza edilizia o concessione 6

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume consentito

Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 7

Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 8

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1983, qualora trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale

9

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa

10

7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa

11

Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

- Precedente all'1-9-1967 1
  - dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
  - dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3
- Anno di ultimazione: 19 82

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:

- 1
- 2
- parzialmente 3

**SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI**

**FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO**

**Dimensioni e consistenza**

Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 1

Piani entro terra n.   

Volume totale (ricco per piano) mc   

**Superficie per attività**

- Attività industriale o artigianale mq
- Attività commerciale mq
- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq
- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq
- Attività connessa con la conduzione agricola mq
- Altre attività mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA mq   

**1 - Differenza della licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).**

1 - Licenza, concessione o autorizzazione   

Data di rilascio    giorno mese anno   

Destinazione d'uso assentita   

Superficie assentita mq   

Volume assentito mc   

**2 - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

- da 0 a 400 mq  1
- da 401 a 600 mq  2
- da 601 a 1.000 mq  3
- da 1.001 a 1.500 mq  4
- da 1.501 a 2.000 mq  5
- da 2.001 a 4.000 mq  6
- da 4.001 a 10.000 mq  7
- da 10.001 a 20.000 mq  8
- oltre 20.000 mq  9

**3 - Destinazione d'uso dell'opera**

- attività industriale o artigianale  1
- attività commerciale  2
- attività sportiva  3
- attività culturale  4
- attività sanitaria  5
- opere religiose o a servizi di culto  6
- attività turistico-ricettiva o agri-turistica  7
- attività connessa con la conduzione agricola  8
- altre attività  9 (specificare)

**4 - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale   

**5 - Numero addetti**

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria   

**6 - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA**

**Dimensione e consistenza**

- piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 1
- piani entro terra n.
- struttura portante prevalente
- pietre o mattoni  1 - prefabbricata  3
- cemento armato  2 - mista e altra  4

**Destinazione**

- esclusivamente ad uso non residenziale  1
- uso misto con presenza di abitazioni  2
- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

**Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato**

- allacciamento rete fognante  1
- allacciamento rete elettrica  2
- allacciamento rete idrica  3
- allacciamento rete distrib. gas  4
- impianti di depuraz. degli scarichi  5
- impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche  6
- spazi per parcheggi  7
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

A. MISURA DELL'OBBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1957	Dal 2 settembre 1957 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'obblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 10

B. SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

- 2) Attività industriale o artigianale mq
- 3) Attività commerciale mq
- 4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto mq
- 5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica mq
- 6) Attività connessa con la conduzione agricola mq 140
- 7) Altre attività mq

C. CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

Misura dell'obblazione e coefficienti correttivi

- 8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq
- 9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq
- 10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1) Lire/mq
- 11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq
- 12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1) Lire/mq 10

Misura dell'obblazione

- 13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8) Lire/mq
- 14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9) Lire/mq
- 15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10) Lire/mq
- 16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11) Lire/mq
- 17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12) Lire/mq 1.400,6
- 18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1) Lire/mq

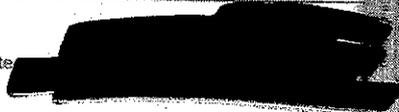
D. MODALITÀ DI VERSAMENTO

- 19) Obblazione da versare - Casi particolari (art. 36, co 6) Lire
- 20) Obblazione da versare (riportare la somma dagli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19) Lire 1.400,60
- 21) Somma versata in data: 31 <sup>giorno</sup> 07 <sup>meas</sup> 1986 <sup>anno</sup> + 8%
- 22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino  1500,60
- 23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: 1/3 = 504,20

fino a 3 rate

Documentazione allegata

Data 31-07-86

Firma del richiedente 

ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

**CASTROLIBERO**

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	4583-1 AGO. 1986

B N. PROGRESSIVO	12/12/12
------------------	----------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-A**

**OPERE AD USO RESIDENZIALE**

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1  SI    2  NO

MODALITA' DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

- 1 COMPRAVENDITA
- da privati  1
  - da impresa di costruzioni  2
  - da altra impresa  3
  - da altri  4
- 2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE  5
- 3 COSTRUITA IN PROPRIO  6

986 RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE

PROVINCIA

FRAZIONE, VIA E N°

C.A.P.

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITA' ECONOMICA	

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà <input checked="" type="checkbox"/> 1	Locazione <input type="checkbox"/> 3
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/> 2	Altro <input type="checkbox"/> 4 (specificare)

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE

PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO

C.A.P.

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

- 1  SI
- 2  NO con lottizzazione autorizzata e convenzionata
- 3  NO con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

**SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI**

**A - LOCALIZZAZIONE**

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

CIBBIA N° 9

COMUNE

Bifido ANTROLIBERO

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa: 10 numero/i di mappa: 1  
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa:          numero/i di mappa:           
 subalterno         

**B - ZONA URBANISTICA**

	Alfa data d'inizio dei lavori	Alfa data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

**C - VINCOLI**

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli:   
 Se sì, indicare il tipo di vincolo:  
10                                    

**D - NATURA DELL'OPERA**

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:  
 - Intero fabbricato:   
 - Porzione di fabbricato: 2   
 d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

**E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA**

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni urbanistiche:  
 - In assenza della licenza edilizia o concessione: 1   
 - In difformità della licenza edilizia o concessione: 2   
 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni urbanistiche alla data di entrata in vigore della presente legge:  
 - In assenza della licenza edilizia o concessione: 3   
 - In difformità della licenza edilizia o concessione: 4   
 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni urbanistiche al momento dell'inizio dei lavori:  
 - In assenza della licenza edilizia o concessione:   
 - In difformità della licenza edilizia o concessione: 6

**F - EPOCA DI ULTIMAZIONE**

Periodo di ultimazione:  
 Precedente all'1-9-1967: 1  dal 2-9-1967 al 29-1-1977: 2   
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983: 3  Anno di ultimazione: 15 82

**G - DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitata:  
 1  2  parzialmente 3

**SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI**

**A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)**

**a - Dimensioni e consistenza**

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato): <u>1</u>	- Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni): (Su) <u>        </u> mq <input checked="" type="checkbox"/>
- Piani entroterra: <u>        </u>	- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni): (Snr) <u>        </u> mq <input type="checkbox"/>
- Volume totale (vuoto per piano): mc <u>435,20</u>	Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1): <input checked="" type="checkbox"/>

ABITAZIONI		RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione					B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 4 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq
<u>1</u>	<u>5</u>	<u>4</u>					<u>1</u>						<u>1</u>	

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

**a - Omogeneità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.**

N. licenza o concessione \_\_\_\_\_

Data di rilascio: giorno \_\_\_\_\_ mese \_\_\_\_\_ anno 19 \_\_\_\_\_

Superficie assentita mq \_\_\_\_\_

Volume assentito mc \_\_\_\_\_

**c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

— da 0 a 200 mq  1

— da 201 a 400 mq  2

— da 401 a 600 mq  3

— da 601 a 1.000 mq  4

— da 1.001 a 1.500 mq  5

— da 1.501 a 2.000 mq  6

— da 2.001 a 4.000 mq  7

— da 4.001 a 10.000 mq  8

— oltre 10.000 mq  9

**b - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzata

Proprietà e usufrutto: residenza primaria n. 1, residenza non primaria n. \_\_\_\_\_, uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

Locazione: uso abitativo n. \_\_\_\_\_, uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

Altro titolo: uso abitativo n. \_\_\_\_\_, uso non abitativo n. \_\_\_\_\_

Abitazione/i non utilizzate n. \_\_\_\_\_

**d - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale \_\_\_\_\_

**f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)**

Dimensione e consistenza: piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 1, piani entrotterra n. \_\_\_\_\_

Struttura portante prevalente: pietra o mattoni  1, cemento armato  2, prefabbricata  3, mista e altra  4

Servizi ad uso diretto del fabbricato: Allacciamento rete fognante  1, Allacciamento rete elettrica  2, Approvvigionamento idrico da acquedotto  3, Impianto termico centralizzato  4, Ascensore  5

Abitazioni comprese nel fabbricato n. 1

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali:  1  2  3  4

Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato: Con attrezzature fisse ad uso ricreativo  1, Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative  2, Senza attrezzature fisse  3, Spazi per parcheggi  4

**g - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE**

a - Nature e consistenza

Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni: Interni alle abitazioni (Su) mq \_\_\_\_\_, Esterni alle abitazioni (Snr) mq \_\_\_\_\_

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)  1  2

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

**b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)**

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) mq \_\_\_\_\_

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare: N. piani del fabbricato \_\_\_\_\_, N. abitazioni del fabbricato \_\_\_\_\_

**c - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale \_\_\_\_\_

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 5.000 mq	L. 15.000 mq	L. 28.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso).

Lire/mq 200

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile

3) Superficie non residenziale mq 688 × 0,8 =

mq 116

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3).

mq 121

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

Lire/mq

6) Oblazione da versare

Lire

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione

mq 121

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4)

mq

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1)

Lire/mq 133

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9)

Lire/mq

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10)

Lire 16138

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8)

Lire

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12)

Lire

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 33, co 6)

Lire

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) + 8%

Lire 17229

16) Somma versata in data: 

giorno	31	07	19	86
anno				

- in unica soluzione

Lire

- 1° rata

Lire 58097

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate

fino a 6 rate

fino a 15 rate

Documentazione allegata

Data 31-07-86

Firma del richiedente

COMUNE DI CASTROLIBERO  
(Prov. di Cosenza)

SERVIZIO ISTRUTTORIA PRATICHE CONDONO EDILIZIO  
LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI  
AFFIDAMENTO GESTIONE ESTERNA

Prot. 6261

Il 24-6-98

RACC. A/R

Al Sig. 

OGGETTO: Domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 7583 del 01/08/86.

Vista la domanda in oggetto si comunica che, per la definizione della richiesta, a tutt'oggi mancano i documenti sottoelencati.

In base alla Legge 662 del 23/12/96 le integrazioni dovranno pervenire entro 60 giorni dalla ricezione della presente pena l'improcedibilità della domanda di condono e l'attivazione dei conseguenti provvedimenti previsti dalla legge 47/1985.

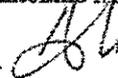
Gli importi sono stati determinati in relazione a quanto dichiarato salvo verifica delle integrazioni richieste.

- Versamento di lire \_\_\_\_\_ per diritti di segreteria sul C.C.P. n.14824874 intestato alla Tesoreria Comunale di Castrolibero,
- N° 2 marche da bollo da lire 20.000
- Prova dell'avvenuto pagamento dell'oblazione a saldo in ragione di lire 25.446.030 ;
- Ricevuta del versamento degli oneri di Concessione a saldo in ragione di lire 4.265.464 ;
- Descrizione delle opere per le quali si chiede la Concessione in Sanatoria
- Elaborati grafici delle opere abusive riferiti alla loro esatta individuazione
- Dichiarazione con documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dei lavori
- Perizia giurata e Certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza
- Ricevuta accatastamento in copia conforme
- Certificato di iscrizione alla CCIAA di data non anteriore a tre mesi dalla quale risulti la sede dell'Impresa
- Dichiarazione di atto sostitutivo di idoneità attestante di non essere indagati e di non essere condannati per il reato di cui all'art. 416/bis o per reati di riciclaggio di denaro
- Certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi
- Copia della Dichiarazione dei redditi del nucleo familiare
- Stato di famiglia di data non anteriore a tre mesi

L'importo dell'oblazione pari a £ 25.446.030 deve essere versato su apposito bollettino di C.C. Postale n° 255000.

L'importo degli oneri di concessione pari a £ 4.265.464 deve essere versato sul C.C. Postale n° 14529879 intestato al Comune di Castrolibero.

Il Responsabile Dell'Istruttoria  
Ing. Antonino Marasco



# Immolo

Borsino immobiliare »  
Comune di Castrolihero (CS)

ACCESSO UTENTI

Italia » Calabria » Cosenza » Castrolihero

RSS

Homepage

- AFFITTO
- VENDITA
- RESIDENZIALE
- COMMERCIALE

Borsino  
Vetrina  
Annunci  
Ricerca  
per localita  
con google

B-Fonti  
Partner  
Link

Informazioni

Webmaster

Utenti

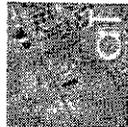
Help

Forum

LOCALITA	ANNUNCI			LOCALI			DIMENSIONI			IMPORTO C			CONSIGLIATO C		
	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX	DA	DA	A
<b>RUEPILOGO</b>	18	4	5	5	336	1.450	90	55	739	1.133	378	1.100			
Appartamento	11	5	5	5	166	300	90	778	980	1.133	881	1.079			
Rustico	3	4	4	4	255	255	255	451	451	451	451	451			
Terreno	2				1.450	1.450	1.450	55	55	55	55	55			
Villa	1				220	220	220	1.045	1.045	1.045	1.045	1.045			
Villa bifamiliare	1														

**Suggerimenti:** Cliccare su una riga della prima colonna a sinistra per consultare un borsino più specifico  
Cliccare sulla lente di ingrandimento per consultare gli annunci associati al borsino

Aiutaci a migliorare il nostro borsino immobiliare: inviaci i tuoi suggerimenti !



agenzia del  
Territorio

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2008 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE -C.DA MOTTA, FEUDO, PANTANO DESTRE

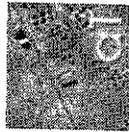
Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni di tipo economico NORMALE		300	450	L	L	1,1	1,7	L	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettificazione.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



agenzia del  
Territorio

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2008 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICAA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

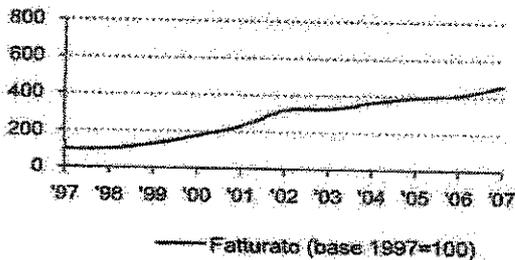
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	L	2,7	3,8	L
Box	NORMALE	300	400	L	L	1,8	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	L	2,9	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

# Cosenza

## RESIDENZIALE

### ANDAMENTI



### VOLUMI E INDICI

### VAR% ANNUA

• <i>Metri quadrati offerti</i>	36.500	15,1
<i>Nuova costruzione</i>	14.000	0,0
<i>Rivendite</i>	22.500	27,1
• <i>Metri quadrati compravenduti</i>	29.000	11,5
• <i>Fatturato (milioni di euro)</i>	36,3	12,6
• <i>Metri quadrati locati</i>	50.000	-15,7
• <i>Assorbimento totale (%)</i>	79,5	-3,1
<i>Assorbimento nuove costruzioni (%)</i>	82,1	-3,4
<i>Assorbimento rivendite (%)</i>	77,8	-2,4
• <i>Dinamicità</i>	10,0	11,1
• <i>Rendimento medio-zona di pregio (%)</i>	4,4	

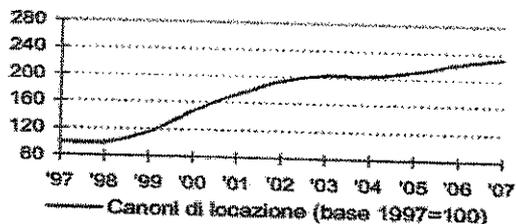
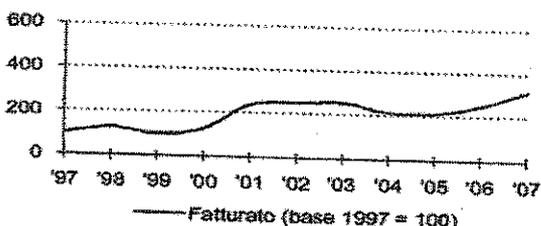
### PREZZI MEDI DI VENDITA CANONI DI LOCAZIONE

		euro/mq	var% annua	euro/mq/a	var% annua
Zona di pregio	<i>max frequenza</i>	1.850	5,7	82	5,1
	<i>min</i>	1.400	3,7	52	0,0
	<i>max</i>	2.400	4,3	100	3,1
Zone intermedia	<i>max frequenza</i>	1.450	3,6	50	0,0
	<i>min</i>	1.150	4,5	40	0,0
	<i>max</i>	1.700	3,0	72	2,9
Zone periferiche	<i>max frequenza</i>	1.050	5,0	46	4,5
	<i>min</i>	900	5,0	38	5,6
	<i>max</i>	1.400	7,7	64	6,7

# Cosenza

## TERZIARIO - UFFICI

### ANDAMENTI



VOLUMI E INDICI		VAR% ANNUA	
• Metri quadrati offerti		16.000	28,0
Nuova costruzione		2.000	-33,3
Rivendite		14.000	47,4
• Metri quadrati scambiati		5.500	10,0
• Fatturato (milioni di euro)		6,5	27,5
• Assorbimento totale (%)		34,4	-14,0
Assorbimento nuove costruzioni (%)		40,0	14,3

Zona di pregio	max frequenza	PREZZI MEDI DI VENDITA		CANONI DI LOCAZIONE	
		euro/mq	var% annua	euro/mq/fe	var% annua
Zona di pregio	min	1.550	8,9	84	5,0
	max	1.150	4,5	68	3,0
	max	2.050	5,1	114	3,6
Zone intermedie	max frequenza	1.200	4,3	70	2,9
	min	900	5,9	46	2,2
	max	1.500	3,4	88	2,3
Zone periferiche	max frequenza	950	5,6	52	4,0
	min	700	0,0	40	0,0
	max	1.150	4,5	66	1,5





# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA  
Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n. 12603

Spett.le  
Ing. Calatafini Mauro Pasqualino  
Via Monte San Michele, n.30  
87100 - COSENZA

**OGGETTO:** Riscontro Vs. istanza di data 02/12/2009 - prot.n. 12108 .  
Condomo Edilizio [REDACTED]

in riferimento alla nota di cui in oggetto, relativa alla assentibilità della richiesta di Sanatoria di opere abusive di cui alla domanda di Condomo Edilizio inoltrata dal [REDACTED] in data 01.08.1986, prot. n.7583, si comunica che la stessa domanda può, allo stato, essere definita previa presentazione della documentazione integrativa già ripetutamente richiesta.

Ciò, anche in considerazione dell'esecuzione immobiliare in corso.

Le definitive determinazioni in ordine alle opere abusive contenute nella stessa domanda di Condomo Edilizio saranno assunte in sede di istruttoria a seguito dell'acquisizione della suddetta documentazione integrativa.

Castrolibero, li 15.12.2009

IL RESPONSABILE  
(Arch. ~~Stefano~~ MANNARINO)