

TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N°2/2020

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

G.E.I. Dr. LAINO FEDERICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Indice:

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE	3
3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	5
- QUESITO A -	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.....	7
A1).....	7
A2).....	8
A3).....	9
- QUESITO B -	9
I) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	9
B1).....	9
B2).....	11
II) IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	13
B1).....	13
B2).....	13
- QUESITO C -	13
STATO DI POSSESSO	13
C1).....	13
- QUESITO D -	13
ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	13
D1).....	13
D2).....	13
- QUESITO E -	14
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
E1)	14
E2)	15
- QUESITO F -.....	18
FORMAZIONE DEI LOTTI	18
F1)	18
- QUESITO G -	18
VALORE DEL BENE E COSTI.....	18
G1)	18
CONCLUSIONI	21
4. ELENCO ALLEGATI	22



1. PREMESSA

In adempimento all'incarico conferito dal Giudice delle Esecuzioni Dr. LAINO Federica del Tribunale di Paola in data 09/10/2020 (con comunicazione dalla cancelleria in data 12/10/2020 ed accettazione del CTU in data 21/10/2020),

la sottoscritta Ing. Lanzillotta Cettina, nata a Belvedere Marittimo (CS) il 23/04/1984 e residente in Fuscaldo, Via Pietrapiana n°3, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 6107, con Studio Tecnico in Fuscaldo (CS), Via Pietrapiana n°3 (CS), prestato il giuramento di rito come CTU, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le opportune attività,

HA REDATTO

la presente relazione di consulenza tecnica dell'Esecuzione Immobiliare n° 2/2020 del R.G.E.I. del Tribunale di Paola, promossa da:

[REDACTED]

(creditore procedente)

contro la sig.ra

[REDACTED]

Il G.E., nel conferire l'incarico, ha formulato i 7 quesiti, secondo le linee guida generali per il consulente, relativi a:

- Quesito A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- Quesito B - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni
- Quesito C - Stato di possesso
- Quesito D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- Quesito E - Regolarità edilizia ed urbanistica
- Quesito F - Formazione dei lotti
- Quesito G - Valore del bene e costi.

2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Nei giorni successivi all'accettazione dell'incarico, il CTU ha consultato ed effettuato il download digitale dell'intero fascicolo processuale, ed ha cominciato a svolgere da subito quanto affidatole.



È stato definito il cronoprogramma riportato di seguito, indispensabile per ottenere la documentazione necessaria per la piena conoscenza dei beni eseguiti e per la redazione della relazione tecnica.

CRONOPROGRAMMA ATTUATO DAL CTU:

A) Prima conoscenza dei beni pignorati, dalla ricerca della documentazione catastale ed ipotecaria per via telematica nelle date del 21 e 24 Ottobre 2020, dalla quale sono stati acquisiti:

-estratti di mappa, visure storiche (catasto fabbricati), elenco dei subalterni del fabbricato, elaborato planimetrico e l'elenco delle ispezioni ipotecarie, comprese le note presenti;

B) Acquisizione dell'atto di compravendita in data 23/10/2020, richiedendone una copia al notaio Dott. [REDACTED], necessario per attestarne la proprietà dell'esecutato;

C) Accesso ai Pubblici Uffici per via telematica in data 23/10/2020, 02/11/2020 e 16/12/2020;

D) Definizione del primo Sopralluogo ai beni pignorati, concordato col custode, in data 22/11/2020. In tale data si precisa che non è stato effettuato alcun rilievo a causa della mancata presentazione della parte eseguita, ma che da un cartello esposto esternamente è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore condominiale, il geom. [REDACTED] di Belvedere Marittimo (CS); nella stessa data il custode ha depositato telematicamente il verbale richiedendone al G.E. l'accesso forzoso;

E) Definizione del secondo sopralluogo presso gli immobili da stimare, fissato per la data 23/12/2020, per il quale il G.E. ha autorizzato accesso forzoso mediante assistenza dei CC territorialmente competenti e del fabbro ove necessario;

F) Richiesta dati condominiali in data 23/11/2020, dapprima rintracciando l'amministratore condominiale, per poi richiederne copie, inoltrati alla sottoscritta nelle date 03/12/2020 e 04/12/2020;



G) Conoscenza di informazioni sul titolo di provenienza, avvenuta in data 03/12/2020 in seguito all'autorizzazione del G.E. del 24/11/2020 presso gli uffici della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Paola, dal quale deriva l'atto di compravendita della proprietà a favore della parte esecutata, che ne ha consentito al tecnico sottoscritto di averne la conferma di quanto acquistato,

H) Conferma della data del successivo sopralluogo forzoso, avvenuta in data 04/12/2020 da parte del custode, per via telematica, fissato per giorno 23/12/2020 ore 11.00.

I) Accesso ai beni pignorati, attraverso il 2° sopralluogo avvenuto in data 23/12/2020, per effettuare rilievi metrici e fotografici.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

PREMESSA

La seguente relazione tecnica tratta la stima di 2 beni immobili intestati alla [REDACTED] [REDACTED] siti in via Giardino SNC del comune di Maierà (CS), censiti catastalmente:

- al Foglio n° 5 p.lla 382 sub. 3 e sub.4, quest'ultimo graffato al sub. precedente.

Tale documento accompagna l'atto di pignoramento N.2/2020 del Tribunale ordinario di Paola, a favore della [REDACTED] (creditore precedente) contro la sig.ra [REDACTED] (esecutato), notificato presso il tribunale in data 23 dicembre 2019 con:

- numero di pignoramento N.726,
 - numero di repertorio N. 1482/2019,
- dal valore di controversia di Euro 11.943,12, oltre interessi, spese e competenze fino al soddisfo.

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un complesso residenziale definito "a treno", caratterizzato da appartamenti a schiera, conosciuto con il nome condominio "Flora 2".



Il condominio è ubicato nel comune di Maierà (CS) in via Giardino, 27, costituito da 50 appartamenti a schiera per civile abitazione.

Il condominio è formato da tre blocchi in c.a., ognuno formato da 2 falde e da tre piani, individuati catastalmente sul mappale n°5 p.lla n° 382-383-384 e riconosciuti nel catastrale e nel progetto autorizzato come piano terra, piano primo e piano secondo.

La sua edificazione risale agli anni '80 ed è stata terminata solo nel 2001, dopo il fallimento della società costruttrice [REDACTED], proprietaria fino al 19/03/1998.

In definitiva, dallo studio condotto in risposta ai quesiti posti dal giudice, è emerso che:

- A. la documentazione trovata nel fascicolo processuale è completa ed esaustiva nei confronti dell'art. 567 cpc (vedi quesito A);
- B. gli immobili oggetto della seguente relazione, sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 5 p.lla 382 subb. 3 e 4, del Comune di Maierà, accatastrati come abitazione civile di tipo economica categoria A/3 situati al piano terra; la descrizione catastale è relativa sia alla situazione attuale sia a quella pregressa (vedi quesito B);
- C. l'immobile è per intera quota di proprietà della parte esecutata (vedi quesito C);
- D. esistono spese condominiali non saldate, relative agli ultimi due anni (2019 e 2020) (vedi quesito D);
- E. dal confronto tra i rilievi eseguiti sullo stato di fatto con:
 - i dati catastali attuali, esiste la regolarità con quanto dichiarato all'Agenzia del territorio della provincia di Cosenza (vedi quesito E);
 - lo stato di progetto emergono abusi edilizi per i quali è necessario presentare sanatoria relativa a:



- il certificato n. CS9289 anno 2020 dell' Agenzia delle Entrate, che per il periodo 30/01/2000-30/01/2020 attesta l' assenza di altri pignoramenti, ad eccezione del pignoramento in oggetto, avvenuto a partire dal 30/01/2020.

È stato verificato quanto descritto in precedenza¹, dall' analisi dell' elenco al p.to 1. ed i documenti al p.to 2. riportati nell' Allegato 1, quali:

- A. l' elenco delle trascrizioni ed iscrizioni del compendio pignorato, estratto dal portale dell' AdE, che è stato possibile eseguire solo a nome della parte esecutata e non sull' immobile,
- B. le note del compendio oggetto di pignoramento.

Tanto accertato, si è ritenuto di poter procedere secondo i quesiti formulati dal Giudice.

A2) Copia del titolo d' acquisto in favore del debitore

In data 23/10/2020 è stato recuperato, attraverso mezzo pec, dal notaio [REDACTED] in Paola (CS), l'atto di compravendita: REP. N. 19485 RAC. N. 8529, attestante la proprietà della [REDACTED] degli immobili oggetto della procedura esecutiva, **Registrato in Paola il 26 marzo 2007 al n. 685 serie 1T e trascritto in Cosenza il 27 marzo 2007 ai nn.12321 R.G. e 8315 R.P.** ².

Nell'atto notarile si legge come la parte esecutata in data 07/03/2007 dai coniugi [REDACTED] acquista:

- intero diritto di piena proprietà dell' immobile in corso di definizione ubicato al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva di metri quadrati 37 (trentasette), e che in Catasto Fabbricati del predetto Comune hanno i seguenti dati foglio n. 5, p.lle n.382 sub 3 e n.382 sub 4 (graffata), località Vigna della Corte, piano T., in corso di definizione, con ogni accessione, pertinenza, comunione, servitù attive e passive esistenti e con tutti i diritti a qualsiasi titolo così come pervenuto alla parte cedente ed ai suoi danti causa, in virtù del titolo di provenienza.

¹ Allegato 1 - Verifica documenti art. 567 c.p.c.

² Allegato 2 - Atto di compravendita



A3) Estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio con relative annotazioni del debitore è già agli atti; nel dettaglio si precisa che il matrimonio tra i coniugi N. [REDACTED] è stato sottoscritto in [REDACTED] nel comune di [REDACTED]

- Quesito B -

I) Identificazione e descrizione attuale dei beni

B1) Identificazione dei beni pignorati

I beni pignorati sono 2 particelle catastali, che individuano un appartamento di civile abitazione di tipo economico con corte esclusiva annessa, situati nel Comune di Maierà (CS).

I beni, si possono considerare come un unico immobile vendibile, descritti di seguito come immobile N.1³.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N.1:

Tipologia:

- appartamento di civile abitazione di tipo economico, con rispettiva corte esclusiva.

Dati reali ed attuali:

- appartamento di civile abitazione di tipo economico A/3, in via Giardino, località Vigna della Corte, posizionato al piano terra int. 2 del condominio "Flora 2", composto da:
 - - corte esclusiva pavimentata e recintata di mq 37;
 - appartamento di mq 46 interni con altezza interna di metri 2,80, costituito da 3,5 vani corrispondenti a: soggiorno/pranzo, bagno, un ripostiglio usato come camera da letto, una camera da letto dalle seguenti dimensioni e caratteristiche.
 - Dimensioni:

³ Allegato 3 - Immobile N.1



Descrizione Vano	Mq
Sogg/Pranzo	23,00
WC	5,20
Camera da letto/ripostiglio	7,70
Camera da letto	9,75
Corte	37,00

▪ Caratteristiche

- Bagno completo dotato di wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice;
- Sistema di riscaldamento e raffrescamento assenti;
- Pavimento in gres color bianco in ottime condizioni;
- Porte in legno in buone condizioni;
- Intonaco in buone condizioni;
- Tinteggiatura colore bianco in buone condizioni;
- Infissi in alluminio in buone condizioni;
- Tapparelle in pvc color verde, in condizioni mediocri;
- Sistema elettrico presente;
- Impianto idrico presente;
- Impianto smaltimento acque nere presente.

Superficie commerciale:

- mq 56, corrispondente alla superficie lorda con l'ingombro dei tramezzi e della tamponatura, di cui coperti mq 52 e scoperti, relativi alla corte esclusiva, mq 4 pari al 10% dei mq 37 calpestabili della corte, arrotondati per eccesso secondo regola catastale.

Riferimenti catastali attuali:

- **appartamento al Foglio n. 5, p.lla n. 382 sub 3** in via Giardino SNC, **con corte esclusiva identificata al foglio 5 p.lla 382 sub 4 (graffata al sub.3)**, le cui caratteristiche sono contenute in un'unica visura storica dai dati catastali: Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale: 56 m² - Superficie Totale escluse aree scoperte**: 52 m² - Rendita Euro 207,87.

Confini catastali e reali:

- **Nord-Ovest:** immobile Foglio n. 5, p.lla n. 382 sub. 1
- **Nord-Est:** intercapedine



Paola il di 8 aprile 1998 al n. 133, Serie 4, trascritto a Cosenza in data 10 aprile 1998 ai numeri 6166/751⁴,

di cui ne è stata autorizzata alla sottoscritta la richiesta della consultazione e copia di eventuale stralcio dal G.E. Laino presso la cancelleria del tribunale di Paola, non emergono alcune pertinenze, accessori, parti comuni.

Dall' esame del regolamento condominiale⁵ si viene a conoscenza di parti comuni; nello specifico, nell'art.2.1 si legge che costituiscono proprietà comune ed indivisibile tra tutti i condomini:

- "a) L'area di corte comune libera non occupata dal fabbricato e/o da proprietà esclusive riservate;
- b) Le fondazioni, i muri maestri, le facciate del fabbricato, i cornicioni del fabbricato;
- c) Le colonne montanti del gas e dell'acqua fino al punto di diramazione delle Unità Immobiliari;
- d) La rete fognante, fino al punto di diramazione di ciascuna unità;
- e) I cancelli d'ingresso (carrabile e pedonale) al condominio;
- f) Quant'altro previsto dalla legge e stabilito dal Codice Civile."

specificando nell'art. 2.2 che:

"a) Nelle aree di corte, sia di proprietà esclusiva che di uso comune, eventualmente gravate da servitù, in quanto le stesse attraversate dalle tubazioni della rete fognante condominiale, dell'acquedotto e quant'altro, gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti mediante opportuno preavviso ai relativi proprietari fermo restando l'obbligo, una volta eseguiti i lavori, di procedere al ripristino dello stato dei luoghi preesistente."

Dalla planimetria dei parcheggi il posto assegnato all'immobile oggetto di stima è il N.36, che si colloca di fronte all'abitazione.

In allegato⁶ si riporta la rappresentazione fotografica delle parti comuni.

⁴ Allegato 4 - Decreto di trasferimento Tribunale di Paola - Ufficio Fallimenti.

⁵ Allegato 5 – Documenti condominiali.

⁶ Allegato 6 – Rappresentazione fotografica delle parti comuni.



II) Identificazione pregressa dei beni

B1) Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Le caratteristiche catastali, sia attuali che pregresse, coincidono e corrispondono con quanto rilevato con lo stato di fatto.

Si allegano visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale⁷.

B2) Difformità catastali

La descrizione catastale non è difforme dallo stato di fatto e non è cambiata da quando l'immobile 1 è stato accatastato, avvenuto a partire dal 01/06/2007. È disponibile un'unica planimetria catastale coincidente con lo stato dei fatti rilevato.

- Quesito C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato

C1) L'immobile 1 è libero.

- Quesito D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

D1) Esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura

L'immobile N.1 è soggetto alle sole spese condominiali.

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita, e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario, corrispondono alle spese condominiali passive degli ultimi due anni anteriori all'anno del pignoramento, corrispondenti agli anni 2019 e 2020, che si allegano alla presente perizia di stima.

D2) Informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc

L'amministratore condominiale, il geom. XXXXXXXXXX ha fornito le spese passive a carico della parte esecutata, come riportato in allegato⁸. Le spese passive a carico della parte esecutata, corrispondono per:

⁷ Allegato 7 – Documentazione catastale.

⁸ Allegato 8 – Spese passive della parte esecutata



ANNO 2020

Spese ordinarie	€ 136,00
Spese per manutenzioni varie	€ 24,00
Fondo cassa	€ 26,00

Totale anno 2020 € 186,00

ANNO 2019

Spese ordinarie	€ 139,00
Spese per manutenzioni varie	€ 12,00

Totale anno 2019 € 151,00

- Quesito E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) Descrizione della conformità edilizia – urbanistica e destinazione d'uso dell'immobile

Dai documenti tecnici in allegato⁹, ottenuti dall'ufficio tecnico del comune di Maierà (CS), è stato possibile ricostruire la cronistoria della documentazione tecnica agli atti degli immobili in esame.

Cronistoria della documentazione tecnica

I titoli edilizi abilitativi-autorizzativi emessi dalla data di costruzione del condominio fino al certificato di agibilità degli immobili di stima sono stati:

- permesso di costruire n.09 prot.n.1298/80 del 15/12/1980,
- deposito delle opere in c.a. prot. n.290045 del 03/02/1982,
- variante prot. n.649/83 del 31/03/1983,
- concessione edilizia del 24/07/2001 pratica n.12/2001 a completamento del complesso edilizio,
- atto unico di collaudo statico del 27/10/2005,
- certificato di agibilità rilasciato alla sig.ra De Giorgio Loredana del 27/02/2008.

⁹ Allegato 9 – Documenti tecnici.



In risposta all'ultima pec inviata dal ctu il 16/12/2020 all'utc, non sono stati rinvenuti atti relativi a varianti e/o sanatorie relative al fabbricato oggetto della perizia.

Il certificato di agibilità, fornito dall'utc, ha consentito di verificare col sopralluogo del 23/12/2020, come la destinazione d'uso dell'immobile corrisponde a quella abitativa, coincidente con lo stato di fatto rilevato e con quanto riportato nella visura storica catastale e nella planimetria catastale.

E2) Abusi rilevati col sopralluogo

Dal sopralluogo effettuato lo stato di fatto è stato realizzato difforme dallo stato di progetto autorizzato dalla Conc. Edil. del 24/07/2001 pratica n.12/2001.

Le difformità edilizie riscontrate sono abusi edilizi sanabili.

L'appartamento, rilevato con il sopralluogo del 23/12/2020, risulta comunque conforme col certificato di agibilità rilasciato il 27/02/2008, ed è pertanto abitabile.

Si precisa che per il Tar Toscana secondo la sentenza N. 00348/2019: *"l'immobile che risulta abitabile ma è realizzato in modo difforme dal progetto approvato resta sanzionabile sul piano edilizio e urbanistico"*.

Per questo, segue la descrizione delle difformità edilizie rilevate e della procedura di sanatoria che occorre effettuare per regolarizzare gli interventi abusivi.

1. Descrizione degli abusi

Il confronto tra i titoli edilizi autorizzati con lo stato di fatto ha evidenziato i seguenti abusi edilizi¹⁰:

A. la distribuzione interna dei vani diversa da quella autorizzata,

B. la chiusura della superficie accessoria del porticato autorizzato con tamponatura esterna, diversa riorganizzazione dei vani e realizzazione di diverse aperture esterne sul prospetto frontale.

¹⁰ Allegato 10 – Confronto stato di fatto e stato di progetto.



Osservazione. L'intervento B è stato realizzato non solo per l'immobile oggetto di stima ma anche per tutti gli appartamenti posizionati al piano terra del complesso N.1 del condominio Flora2.

Ciò ha comportato la modifica del prospetto frontale, ma non del volume autorizzato (vedi Allegato 8 Regolamento Edilizio cap.1 pag.3 art.3 p.to 12), e della sagoma del fabbricato (vedi Allegato 8 Regolamento Edilizio cap.1 pag.1 art.2 p.to 3).

2. Epoca degli abusi

L'epoca di tale interventi può farsi risalire tra il 27/07/2001, ovvero la data del rilascio della concessione edilizia N.12/01 per il completamento del complesso edilizio, ed il 27/02/2008, ovvero la data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile in questione.

2. Vincoli urbanistici e territoriali

Gli immobili oggetto di stima ricadono:

- nella zona territoriale-urbanistica "*satura di ristrutturazione A2*", dello strumento urbanistico PRG del Comune di Maierà (CS), vigente sia attualmente che all'epoca della costruzione, che vede l'esecuzione di interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti anche a recuperare complessi edilizi ed adeguamenti igienico-funzionali, mediante un insieme sistematico di interventi, senza prevedere nuove costruzioni; tale zona territoriale non ammette nuove costruzioni o ampliamenti edilizi verticali o orizzontali;

- in area territoriale non soggetta ad alcun vincolo, ad eccezione di quello sismico.

3. Descrizione conformità edilizia-urbanistica

A) Il primo intervento, indicato sopra con la lettera A, descrive lavori di manutenzione straordinaria abusiva, rappresentati dalla diversa distribuzione delle tramezzature interne in laterizi, rispetto alla pianta al piano terra autorizzata dalla concessione edilizia del 24/07/2001 pratica n.12/2001.

Tali divisori interni non interessano parti strutturali dell'edificio e rientrano nella manutenzione straordinaria leggera, consentiti dall'art.3, c.1 lett b) del D.lgs 380/2001, nel rispetto degli strumenti urbanistici locali e nazionali, rappresentando una variazione non essenziale.



4. Costi della sanatoria degli abusi

Gli abusi edilizi A e B descritti sopra sono sanabili con Permesso di costruire in sanatoria, per un totale di circa € 4.000,00 da corrispondere all'utc.

Serve aggiungere i costi relativi alle spese tecniche, da effettuare nei confronti del professionista incaricato per svolgere la pratica, prevedendone anche i costi relativi all'APE - Attestazione di Prestazione Energetica , pari a circa € 3.000,00.

- Quesito F -

Formazione dei lotti

F1) Formazione dei lotti

Il bene pignorato costituisce un unico lotto di vendita.

- Quesito G -

Valore del bene e costi

G1) Valore di mercato degli immobili pignorati

Lotto N.1 - Criterio di stima

Per il lotto N.1 il più probabile valore di mercato è stato determinato con il metodo di "comparazione dei prezzi", frutto di ricerche sul mercato immobiliare per beni simili, per caratteristiche e localizzazione.

Si prendono come riferimento 3 appartamenti in vendita nella stessa zona del mercato immobiliare in cui ricade il bene da stimare. Queste informazioni sono state suffragate dai dati forniti da Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'Entrate.

Si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata dalla superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato è dato applicando la seguente formula, alle quale sono state sottratte le spese D dovute al sanabilità dell'immobile dalle irregolarità:

$$V_a = V_i / P_i \times P_y \times C_{1y} \times C_{2y} - D$$

V_a = più probabile valore di mercato del bene da stimare y

P_y = valore del bene da stimare y, ovvero la superficie commerciale dell'immobile

V_i = sommatoria valore di vendita relativa al bene i-esimo

P_i = sommatoria superficie commerciale dell'immobile del bene i-esimo

C₁ = coefficiente correttivo caratteristiche estrinseche bene da stimare y

C₂ = coefficiente correttivo caratteristiche intrinseche bene da stimare y

D = costi per risanare dagli abusi.



1. Superficie commerciale Py

Il mercato immobiliare usa come parametro di riferimento la “superficie lorda vendibile” (S.l.v), costituita dalla superficie utile compresa della superficie dei muri esterni. L'appartamento ha superficie commerciale lorda vendibile di 56 mq, di cui mq 4,00 scoperta.

2. Immobile di riferimento

Tali indagini sono state svolte tramite ricerche presso agenzie immobiliari e annunci di vendite nei siti internet, prendendo come riferimento i seguenti beni campione:

a) primo appartamento

- Trilocale al piano terra a Maierà in contrada Giardino, SNC di superficie 85 mq.

Prezzo di vendita € 50.000,00 e Prezzo €/mq 588,26.

Il prezzo riscontrato è in linea con il valore massimo messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, per la zona di riferimento di €/mq 500,00.

b) secondo appartamento

- Trilocale al piano terra a Maierà via dei Giardini, SNC di superficie 45 mq.

Prezzo di vendita € 32.000,00 e Prezzo €/mq 711,11.

Il prezzo riscontrato è superiore al valore massimo messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, per la zona di riferimento di €/mq 500,00.

c) terzo appartamento

- Appartamento al piano primo a Maierà via dei Giardini, SNC di superficie 63 mq.

Prezzo di vendita € 57.000,00 e Prezzo €/mq 904,76.

Il prezzo riscontrato è superiore al valore massimo messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, per la zona di riferimento di €/mq 500,00.

3. Dati del bene campione Vi e Pi

BENE CAMPIONE	Vi	Si mq
app 1	50.000,00 €	85
app 2	32.000,00 €	45
app 3	57.000,00 €	63

4. Coefficiente correttivo delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

I. In funzione alla posizione, tenendo conto che si trova distante dalla SS18, ma vicino al centro storico del Comune di Maierà, al comune ed attività di ristorazione e ludiche, il coefficiente correttivo delle caratteristiche estrinseche si può assumere $C_{1y} = 1,2$.

II. Il coefficiente dovuto alle caratteristiche intrinseche è funzione delle particolarità del bene, tenendo conto dello stato di abbandono, vetustà e delle caratteristiche in genere, così definite:



$$C_{2y} = C_{\text{vetustà}} \times C_{\text{piano}} \times C_{\text{esposizione}}$$

Per l'immobile in esame:

$C_{\text{vetustà}} = 0,9$ per immobili con normali condizioni di conservazione

$C_{\text{piano}} = 1$ piano terra

$C_{\text{esposizione}} = 0,9$ N-E/N-O considerando che si presenta a schiera con appartamenti a dx ed a sx

$$C_{2y} = C_{\text{vetustà}} \times C_{\text{piano}} \times C_{\text{esposizione}} = 0,9 \times 1 \times 0,9 = \mathbf{0,81}$$

5. Il più probabile valore di mercato

Sulla base di quanto esposto sopra, il più probabile valore di mercato del lotto vale:

$$V_a = \sum (V_i / P_i) \times P_y \times C_{1y} \times C_{2y} =$$

$$= \sum (€ 50.000 + € 32.000 + € 57.000) / \sum (\text{mq } 85 + \text{mq } 45 + \text{mq } 63) \times \text{mq } 56 \times 1,2 \times 0,81 =$$

$$= (€ 139.000,00 / \text{mq } 193) \times \text{mq } 56 \times 1,2 \times 0,81 =$$

Il più probabile valore di mercato del lotto calcolato vale **€ 39.202,32**

Il valore del bene al mq è pari a: $V_a = € 39.202,32 / 56 \text{ mq} = € 700,04$

IMMOBILE DI STIMA	SLV (mq)	c1	c2	Va	Va/mq
FOGLIO 5 P.LLE 382 SUBB. 3-4	56	1,2	0,81	39.202,32 €	700,04 €

Il valore stimato è in linea con i prezzi medi degli immobili residenziali del comune di Maierà (CS), che per il periodo di riferimento di novembre 2020 è pari a 675€ /mq.

6. Deprezzamento

Il valore va rettificato per tenere conto delle sanzioni, come descritte in precedenza.

Le sanzioni a carico dell'aggiudicatario ammontano a: **D = 7.000,00 €**.

7. Il più probabile valore di mercato deprezzato

Sulla base di quanto esposto sopra il più probabile valore di mercato deprezzato è dato da:

$$V_d = V_a - D = € 39.202,32 - € 7.000,00 = \mathbf{€ 32.202,32}$$

A tale valore l'acquirente deve aggiungere le spese condominiali insolute, di seguito riepilogate.

Spese condominiali insolute

Dal rendiconto fornito dall'amministratore condominiale le varie spese ordinarie degli ultimi 2 anni sono:

- nell'anno 2020 sono pari a **€ 186,00**;

- nell'anno 2019 sono pari a **€ 151,00**.



CONCLUSIONI

Di seguito, si riporta la scheda riepilogativa del più probabile valore di mercato del lotto N.1 oggetto della procedura esecutiva immobiliare 2/2020.

LOTTO DI VENDITA F. 5 p.lle 382 subb.3-4	Quota	Più probabile valore di mercato	Più probabile valore di mercato al mq	Detrazioni D per sanare abusi e spese tecniche	Valore di mercato deprezzato
LOTTO 1	1/1	€ 39.202,32	€ 700,04	€ 7.000	€ 32.202,32

Il più probabile valore commerciale dell'intero compendio immobiliare pignorato, deprezzato dalle sanzioni necessarie per la sanatoria degli abusi edilizi (vedi Quesito E), è uguale a:

€ 32.202,00 pari all'intera quota di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX

Le spese ordinarie condominiali sospese degli ultimi 2 anni dei bilanci consuntivi, relativi ai beni pignorati, contenute in risposta al quesito D2, sono di seguito riassunte:
- anno 2020 sono pari a **€ 186,00**;
- anno 2019 sono pari a **€ 151,00**.

A 60 giorni dalla data di udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, che ricade giorno 19/03/2021 alle ore 9.00, il CTU il 14/01/2021 ha inoltrato, alle parti costituite ed al custode, copia della bozza della presente relazione tramite PEC e RACCOMANDATA 1.

Trascorsi i 15 giorni di tempo necessari per eventuali osservazioni delle parti e del custode, senza ottenere riscontro in merito, il CTU Ing. Lanzillotta Cettina, *ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione definitiva di stima, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.*

La seguente perizia si compone di 22 pagine e 12 allegati.

Fuscaldo, lì 04/02/2021


Ing. Lanzillotta Cettina



Allegato 1
Verifica documenti art. 567 cpc

Documenti estratti dal CTU

- A. Elenco ispezione ipotecaria della parte eseguita,**
- B. Note di ispezione e trascrizione del compendio pignorato.**

Nota: é stata esclusa con una x la trascrizione che non interessa l'immobile oggetto di pignoramento

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/10/2020 Ora 16:57:02
Pag. 1 - Segue

ALL. A) Elenco ispezione ipotecaria della parte eseguita**Ispezione telematica**

Ispezione n. T47095 del 24/10/2020

per dati anagrafici

Motivazione rgei 2/2020

Richiedente LNZCTN per conto di LNZCTN84D63A773N

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2020
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 23/10/2020
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 17/12/1990

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/2007 - Registro Particolare 8315 Registro Generale 12321
Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 19485/8529 del 07/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MAIERA'(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ~~TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2009 - Registro Particolare 28757 Registro Generale 40666
Pubblico ufficiale MAZZISO FLAVIO Repertorio 16867/7635 del 03/12/2009
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in MAIERA'(CS)
Nota disponibile in formato elettronico~~

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/10/2020 Ora 16:57:02
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T47095 del 24/10/2020

per dati anagrafici

Motivazione rgei 2/2020

Richiedente LNZCTN per conto di LNZCTN84D63A773N

3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2019 - Registro Particolare 2721 Registro Generale 26101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVERETO Repertorio 517/2016 del 10/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MAIERA'(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2020 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 2690
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 1482/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MAIERA'(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12321

Registro particolare n. 8315

Presentazione n. 50 del 27/03/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/03/2007

Notaio MONTESANO ANTONIO

Sede PAOLA (CS)

Numero di repertorio 19485/8529

Codice fiscale MNT NTN 66H11 A773 Z

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 382 Subalterno 3

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza -

COSTRUZIONE

Indirizzo LOCALITA' VIGNA DELLA CORTE

N. civico -

Piano T

Gruppo graffati 1

Immobile n. 2

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 382 Subalterno 4

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza -

COSTRUZIONE

Gruppo graffati 1

ALL B) Note di ispezione e trascrizione del compendio pignorato

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12321

Registro particolare n. 8315

Presentazione n. 50 del 27/03/2007

Indirizzo
Piano

LOCALITA' VIGNA DELLA CORTE
T

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUANTO FORMA OGGETTO DEL CONTRATTO SI INTENDE TRASFERITO - A CORPO E NON A MISURA - NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO - BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE - IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, COMUNIONE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI E CON TUTTI I DIRITTI A QUALSIASI TITOLO COSI' COME PERVENUTO ALLA PARTE CEDENTE ED AI SUOI DANTI CAUSA IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA CHE SI INTENDONO IN QUESTA SEDE INTEGRALMENTE RIPORTATI ECUI SI FA RIFERIMENTO ANCHE PER LA PRECISAZIONE DELLA ULTERIORE PROVENIENZA.

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40666

Registro particolare n. 28757

Presentazione n. 78 del 22/12/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 03/12/2009

Notaio NARCISO FELICIO

Sede ARCO (TN)

Numero di repertorio 16867/7635

Codice fiscale NRC FLV 69D14 F839 F

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 143 PERMUTA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a Sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio 4

Sezione urbana - Foglio 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Indirizzo VIA CAMPOCIRELLA

Piano T

Particella 335 Subalterno 2

Particella 335 Subalterno 8

Consistenza 4,0 vani

N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40666

Registro particolare n. 28757

Presentazione n. 78 del 22/12/2009

Sezione urbana	Foglio 5	Particella	384	Subalterno	3
Sezione urbana	Foglio 5	Particella	384	Subalterno	4
Natura	A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	VIA GIARDINO			N. civico	SNC
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LE PARTI PRECISANO CHE CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO CARLO VIGGIANI DI PAOLA IN DATA 30

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60


Nota di trascrizione

Registro generale n. 40666

Registro particolare n. 28757

Presentazione n. 78 del 22/12/2009

AGOSTO 1994, REPERTORIO N. 39044, RACCOLTA N. 8622, REGISTRATO A PAOLA IL 16 SETTEMBRE 1994 AL N. 886, SERIE 1V, TRASCRITTO IL 20 SETTEMBRE 1994 AI NN. 22562/19033, MONTECRISTO PAOLINO, NATO A NICOTERA (PROVINCIA DI VIBO VALENTIA) IL 27 LUGLIO 1943 E PERDONE ANGIOLINA, NATA A DIAMANTE (PROVINCIA DI COSENZA) IL 23 DICEMBRE 1950, HANNO: - COSTITUITO A CARICO DELLA STRADELLA PRIVATA DI LORO PROPRIETA' ED A FAVORE DEI SUBALTERNI N. 8 DEL MAPPALE 335 DEL C. E.U. DEL COMUNE DI MAIERA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE FISSA E FARRABILE; - CONCESSO A DE GIORGIO LOREDANA IL DIRITTO DI PARCHEGGIO SU PARTE DELL'AREA ADACOSTANTE IL MAPPALE 335 DEL C.E.U. DEL COMUNE DI MAIERA DA DEFINIRSI DI COMUNE ACCORDO TRA TUTTI GLI AVENTI DIRITTO, DI LORO PROPRIETA'.



Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26101

Registro particolare n. 2721

Presentazione n. 28 del 10/10/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/10/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVERETO

Sede ROVERETO (TN)

Numero di repertorio 517/2016

Codice fiscale 850 045 80222

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 10.262,52

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese € 4.737,48

Totale € 15.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV.ETTORE CAPPUCCIO

Indirizzo VIA D. FONTANA N. 30 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 382 Subalterno 3

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 382 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3,5 vani

ECONOMICO

Indirizzo VIA GIARDINO

N. civico SNC

Interno 2 Piano T

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26101

Registro particolare n. 2721

Presentazione n. 28 del 10/10/2019

Sezione C - Soggetti

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI RICHIEDE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE A FAVORE E CONTRO I SOGGETTI SOPRA INDICATI IN VIRTU' DI DECRETO INGIUNTIVO N. 517/2016 RG 1304/2016 EMESSO DAL TRIBUNALE DI ROVERETO IL 16/11/16, REGOLARMENTE NOTIFICATO, NON OPPOSTO, SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IL 10/10/17 GIUSTA DECRETO DI ESECUTORIETA' DEL 28/03/17.

Ispezione telematica

Motivazione rgei 2/2020

n. T1 47095 del 24/10/2020

Inizio ispezione 24/10/2020 16:08:27

Richiedente LNZCTN per conto di
LNZCTN84D63A773N

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2690

Registro particolare n. 2131

Presentazione n. 17 del 30/01/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/12/2019

Numero di repertorio 1482/2019

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA

Codice fiscale 860 020 40789

Sede PAOLA (CS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV.ETTORE CAPPUCCIO

Indirizzo VIA DOMENICO FONTANA N. 30

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E835 - MAIERA' (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 382 Subalterno 3

Sezione urbana - Foglio 5

Particella 382 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza -

ECONOMICO

Indirizzo VIA GIARDINO

N. civico SNC

Interno 2 Piano T

Allegato 2
Atto di compravendita

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I predetti - di cittadinanza italiana - della cui identità personale io Notaio sono certo, mi hanno chiesto di ricevere il presente atto, col quale, convengono e stipulano quanto segue

PRIMA COMPRAVENDITA

=== [REDACTED], come sopra rappresentati, ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'intero, cedono e vendono alla [REDACTED], che accetta ed acquista, quanto di seguito descritto:

=== In Comune di Maierà (CS), località Giardino, catastalmente località

Vigna della Corte, attualmente senza numero civico, da cui si accede:

- intero diritto di piena proprietà avente ad oggetto una unità immobiliare in corso di definizione ubicata al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva di metri quadrati 37 (trentasette).

Confini in un sol corpo e nell'insieme: proprietà Perrone Raffaele, Sonetti Rosalba, strada.

In Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

- Foglio n. 5, p.lla n. 382 sub 3 - 382 sub 4 (graffate), località Vigna della Corte, piano T., in corso di definizione;

con la precisazione che la p.lla n.382 sub 4 individua la corte esclusiva del sub 3 di mq.30

=== CORRISPETTIVO - Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 18.335,40 (diciottomilatrecentotrentacinque virgola quaranta).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della normativa vigente, e consapevoli - anche perché sul punto edotti e richiamati dal Notaio rogante - delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace indicazione dei dati, che il pagamento del prezzo come sopra convenuto è

stato così regolato:

- quanto ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero),improduttivi di

interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari importo, effettuato in

data 31 luglio 2003, numero 95284409 tramite Cassa Rurale di Arco Garda TRentino -

Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente presso Banca della

Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte alienante rilascia

corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di

pagamento;

- quanto ad Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero),improduttivi di

interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari importo, effettuato in

data 2 gennaio 2004, numero 1071106 tramite Cassa Rurale di Arco Garda TRentino -

Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente presso Banca della

Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte alienante rilascia

corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di

pagamento;

- quanto ad Euro 3.674,00 (tremilaseicentoseventaquattro virgola zero

zero),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 30 giugno 2004, numero 122614006 tramite Cassa Rurale

di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente

esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta

somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine

del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 10 gennaio 2005, numero 139432712 tramite Cassa

Rurale di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto

corrente esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di

detta somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il

buon fine del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 16 settembre 2005, numero 165511002 tramite Cassa

Rurale di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto

corrente esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di

detta somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il

buon fine del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 31 gennaio 2006, numero 178645205 tramite Cassa Rurale

di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente

esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta

somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine

del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 29 giugno 2006, numero 193617305 tramite Cassa Rurale

di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente

esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta

somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola ventotto), improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari importo, effettuato in data 16 settembre 2005, numero 165511002 tramite Cassa Rurale di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di pagamento;

=== Le parti si dichiarano edotte da parte del Notaio rogante del contenuto della normativa dettata dal comma 496 della Legge 23 dicembre 2005 in materia di tassazione delle plusvalenze immobiliari, con esonero dello stesso da ogni responsabilità circa la effettuazione delle opzioni previste dalla stessa normativa.

SECONDA COMPRAVENDITA

=== [REDACTED]
[REDACTED] cedono e vendono [REDACTED], che accetta ed acquista, quanto di seguito descritto:

=== In Comune di Maierà (CS), località Giardino, catastalmente località Vigna della Corte, attualmente senza numero civico, da cui si accede:

- intero diritto di piena proprietà avente ad oggetto una unità immobiliare allo stato rustico, in corso di definizione, ubicata al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva di metri quadrati 30 (trenta).

Confini in un sol corpo e nell'insieme: [REDACTED],
[REDACTED]

In Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

- Foglio n. 5, p.lla n. 384 sub 3 - 384 sub 4 (graffate), località Vigna della Corte, piano

T., in corso di definizione;

con la precisazione che la p.lla n.384 sub 4 individua la corte esclusiva del sub 3 di

mq.30

=== CORRISPETTIVO - Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 18.593,68 (diciottomilacinquecentonovantatré virgola sessantotto).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto

di notorietà ai sensi della normativa vigente, e consapevoli - anche perché sul punto

edotti e richiamati dal Notaio rogante - delle responsabilità penali in caso di

dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace indicazione dei dati, che il pagamento del prezzo come sopra convenuto è

stato così regolato:

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 12 gennaio 2004, numero 108009200 tramite Cassa Rurale

di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente

esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta

somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine

del predetto mezzo di pagamento;

- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari

importo, effettuato in data 8 luglio 2004, numero 123322910 tramite Cassa Rurale di

Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente

	esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta	
	somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine	
	del predetto mezzo di pagamento;	
	- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola	
	ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari	
	importo, effettuato in data 10 gennaio 2005, numero 139430806 tramite Cassa Rurale	
	di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente	
	esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta	
	somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine	
	del predetto mezzo di pagamento;	
	- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola	
	ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari	
	importo, effettuato in data 11 luglio 2005, numero 158520309 tramite Cassa Rurale	
	di Arco Garda TRentino - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente	
	esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta	
	somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine	
	del predetto mezzo di pagamento;	
	- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola	
	ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari	
	importo, effettuato in data 9 gennaio 2006, numero 13536290805 tramite UniCredit	
	Banca s.p.a. - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente	
	presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte	
	alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto	
	mezzo di pagamento;	
	- quanto ad Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola	

ventotto),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari importo, effettuato in data 26 giugno 2006, numero 14076246701 tramite UniCredit Banca s.p.a. - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di pagamento

- quanto ad Euro 3.100,00 (tremilacento virgola zero zero),improduttivi di interessi, sono stati pagati a mezzo bonifico bancario, di pari importo, effettuato in data 8 gennaio 2007, numero 14720010311 tramite UniCredit Banca s.p.a. - Filiale di Riva del Garda (TN) a favore del conto corrente esistente presso Banca della Campania - Filiale di Sala Consilina (SA); di detta somma la parte alienante rilascia corrispondente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto mezzo di pagamento

=== Le parti si dichiarano edotte da parte del Notaio rogante del contenuto della normativa dettata dal comma 496 della Legge 23 dicembre 2005 in materia di tassazione delle plusvalenze immobiliari, con esonero dello stesso da ogni responsabilità circa la effettuazione delle opzioni previste dalla stessa normativa.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE COMPRAVENDITE

=== In ordine alla provenienza, la parte alienante dichiara e garantisce quanto segue:

a) a favore [REDACTED] il bene è pervenuto per decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Paola - Ufficio Fallimenti - in data 19 marzo 1998, depositato in cancelleria in pari data, rep. n. 113, cron. n. 822, reg.to a Paola il dì 8 aprile 1998 al n. 133, Serie 4, trascritto a Cosenza in data 10 aprile 1998 ai numeri 6166/7516;

b) a favore [REDACTED], il bene è

pervenuto per atto di vendita ricevuto dal Notaio Stanislao Amato, di Belvedere Marittimo (CS), in data 3 maggio 2002, repertorio numero 96951, raccolta numero 21483, registrato in Belvedere Marittimo (CS), in data 20 maggio 2002, al numero 985, trascritto in Cosenza (CS), in data 22 maggio 2002, al numero R.S. 8842 e numero R.G. 11134.

=== === Ciascuna parte del presente atto - in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della normativa vigente, e consapevole - anche perché sul punto edotta e richiamata dal Notaio rogante - delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiara di non essersi avvalsa di **un mediatore** per la conclusione del presente contratto.

=== Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, la parte alienante dichiara che **la costruzione** di quanto forma oggetto di quest'atto:

- è avvenuta in virtù ed in conformità della Concessione Edilizia pratica numero 9, prot.n. 1298, rilasciata dal Comune di Maierà in data 15 dicembre 1980 e concessione in variante pratica edilizia numero 22, prot.n. 649/83, rilasciata dal medesimo Comune in data 31 marzo 1983

- successivamente non ha subito interventi o mutamenti di destinazione d'uso che richiedessero ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori né provvedimenti sanzionatori.

=== Le parti concordemente dichiarano di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico per la effettuazione di indagini circa la sussistenza del Certificato di abitabilità o di agibilità o circa la esistenza dei presupposti per il rilascio del predetto documento

- in relazione a quanto forma oggetto di quest'atto - con conseguente suo esonero da ogni responsabilità al riguardo.

=== Le parti dichiarano concordemente di essere state edotte da parte del Notaio rogante - con conseguente suo esonero da ogni responsabilità al riguardo - circa l'obbligo di comunicare alla competente Autorità l'avvenuta cessione di fabbricato ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59.

=== Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 1, **Legge n. 353/2000**, le parti dichiarano che gli immobili oggetto di quest'atto non sono ricompresi in zone boscate e pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e che, quindi, non sussiste il vincolo di destinazione previsto dal primo periodo dell'art. 10, comma 1, Legge n. 353/2000.

= Quanto forma oggetto del contratto si intende trasferito - a corpo e non a misura - nello stato di fatto e di diritto - ben noto alla parte acquirente - in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, comunione, servitù attive e passive esistenti e con tutti i diritti a qualsiasi titolo così come pervenuto alla parte cedente ed ai suoi danti causa in virtù dei titoli di provenienza che si intendono in questa sede integralmente riportati e cui si fa riferimento anche per la precisazione della ulteriore provenienza.

= La parte alienante dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di quest'atto è di sua esclusiva proprietà, è nella sua libera disponibilità ed è libero da qualsiasi peso o diritti di terzi in genere e, specialmente, da ogni pregiudizievole formalità ipotecaria, da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, volendone, in caso contrario, risponderne come per legge ed obbligandosi a cancellare, a proprie totali cure e spese, ogni e qualsiasi eventuale formalità pregiudizievole. La garanzia per evizione si intende estesa anche

all'eventuale esercizio dell'azione di riduzione da parte dei legittimari dei danti causa del cedente qualora quanto forma oggetto del contratto abbia provenienza donativa.

= La parte alienante, inoltre, garantisce di essere in regola con il pagamento di qualsiasi imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente quanto forma oggetto di questo atto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute sino alla data di efficacia del presente atto, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva.

=== Il possesso di quanto dedotto in contratto viene trasferito da oggi per ogni effetto utile ed oneroso.

= La parte alienante rinuncia ad ogni iscrizione di ufficio che dovesse sorgere da quest'atto, compresa l'ipoteca legale.

=== Ai fini fiscali, le parti dichiarano che fra loro non sussiste alcun rapporto di coniugio né di parentela in linea retta o considerati tali ai sensi dell'art. 26, D.P.R. n. 131/1986. = Imposte e spese di quest'atto e dipendenti come per legge

=== === Ad opera di tutte le parti di questo atto viene dichiarato e confermato di aver ricevuto dal Notaio rogante informativa idonea ad assolvere agli obblighi previsti dall'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali e viene autorizzato lo stesso Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

=== Io Notaio ho letto il presente atto ai costituiti che lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono

=== L'atto viene sottoscritto alle ore dieci virgola zero cinque.

=== Consta di pagine tredici sin qui di fogli quattro firme escluse, scritte a macchina da persona di mia fiducia e completate a mano da me Notaio.

Firmato: [REDACTED] - Antonio

Montesano, Notaio - sigillo notarile.

DATI RELATIVI AGLI ADEMPIMENTI

Registrato in Paola il 26 marzo 2007 al n. 685 serie 1T

Trascritto in Cosenza il 27 marzo 2007 ai nn.12321 R.G. e 8315 R.P.

Trascritto in Cosenza il 27 marzo 2007 ai nn.12322 R.G. e 8316 R.P.

Allegato 4
Decreto di trasferimento Tribunale di Paola
Ufficio Fallimenti

IL GIUDICE DELEGATO

letto il ricorso depositato il 7/6/1994 dall'avv. Ferruccio Fedele, Curatore del fallimento FLORA S.R.L.;

RILEVATO

- che, con ordinanza del 30/10/1996 è stata disposta la vendita allo incanto delle porzioni immobiliari appresso descritte;
- che all'udienza del 5/2/1997 le predette porzioni immobiliari sono state aggiudicate a [REDACTED], per il prezzo di £. 3.219.240= per il lotto n°3, di £. 3.219.240= per il lotto n°4, di £.3.219.240= per il lotto n°5, di £.3.219.240= per il lotto n°6, di £.5.076.570= per il lotto n°16 e di £.5.076.570= per il lotto n°17;
- che nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione non sono pervenute offerte di acquisto ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- che il Curatore ha attestato che l'aggiudicatario ha provveduto tempestivamente a depositare in Cancelleria, a mezzo di assegni circolari, la somma di £. 23.210.620=, a saldo del prezzo di acquisto e a parziale copertura delle spese di procedura.

RITENUTO

- che tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto del presente atto, risultano totalmente cancellate con decreto del 03/02/98;
- che, trattandosi di operazione soggetta I.V.A., si chiede la registrazione del presente atto a tassa fissa di imposta di registro ai sensi dell'art.40 D.P.R. 26/04/1986 n°131;
- che le porzioni immobiliari in oggetto possono pertanto essere trasferita all'aggiudicatario;

TRASFERISCE

all'aggiudicatario [REDACTED], nato a Diamante (CS) [REDACTED] e residente in [REDACTED], le seguenti porzioni immobiliari di proprietà della fallita:

LOTTO N°3

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t. int.1 (D1), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 1, località Vigna della Corte, p.t., unità in corso di definizione, e n°382 sub 2, corte esclusiva del sub 1; il tutto confinante per due lati con proprietà Flora, con proprietà dello stesso e con terrapieno.

LOTTO N°4

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t. int.2 (A1), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 3, località Vigna della Corte, p.t., unità in corso di definizione, e n°382 sub 4, corte esclusiva del sub 3; il tutto confinante per due lati con proprietà dello stesso, con proprietà dello stesso e con terrapieno.

LOTTO N°5

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t. int.3 (A2), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 5, località Vigna della Corte, p.t., unità in corso di definizione, e n°382 sub 6, corte esclusiva del sub 5; il tutto confinante per due lati con proprietà dello stesso, con proprietà dello stesso e con terrapieno.

LOTTO N°6

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t. int.4 (A3), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 7, località Vigna della Corte, p.t., unità in corso di definizione, e n°382 sub 8, corte esclusiva del sub 7; il tutto confinante con proprietà dello stesso, con proprietà dello stesso e con terrapieno.

LOTTO N°16

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t., (catastralmente piano 1°), int.17 (D9), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 13, località Vigna della Corte, p.1°, unità in corso di definizione, e n°382 sub 14, corte esclusiva del sub 13; il tutto confinante per due lati con proprietà dello stesso e per altri due lati con proprietà dello stesso.

LOTTO N°17

- Appartamento al rustico, del corpo al del fabbricato "A", p.t., (catastralmente piano 1°), int.19 (D8), con annesso giardino, in N.C.E.U. del Comune di Maierà (CS), partita n°1000283, in ditta Flora s.r.l., fg.n°5, p.lla n°382 sub 15, località Vigna della Corte, p.1°, unità in corso di

definizione, e n° 382 sub 16, corte esclusiva del sub 15; il tutto confi-
nante per due lati con proprietà dello stesso, con [redacted] s.r.l. e
Paola, li 19.03.1998

Il Collaboratore di Cancelleria
Imbrocchi Giuseppina

TRIBUNALE DI PAOLA

depositata in cancelleria

Paola, 19 MAR 1998

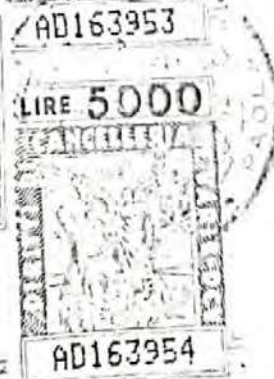
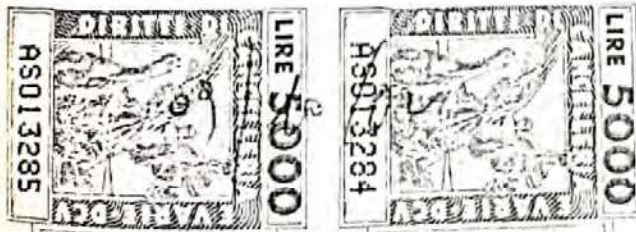
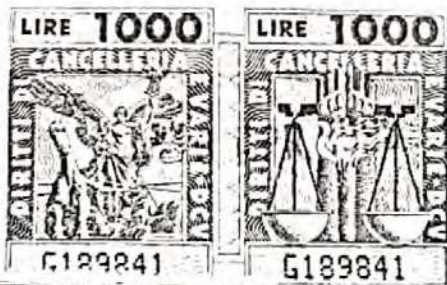
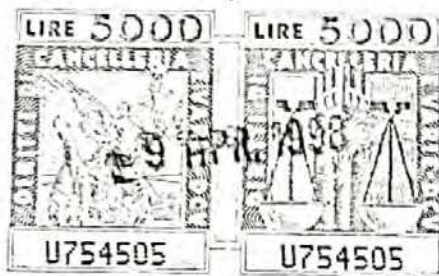
IL CANCELLIERE
Il Collaboratore di Cancelleria
Imbrocchi Giuseppina

Il Giudice Delegato

[Handwritten signature]

Valori
1) 3.219.240
2) 3.019.240
3) 4.219.240
4) 3.219.240
5) 4.066.950
6) 4.036.950

8 APR 1998



Rogato il
Al N. 133 Ser. 4°
Richiesto da AVV.
Fenucci Edda
Esatto Lire PIRARELLA
Trentaunde
4501 BOLLO 20.000
1101 ALL. _____
1021 FAB. P. _____
1041 FAB. F. 1.500.000
1051 TER. P. _____
1081 TER. F. _____
1091 VAR. P. _____
1101 VAR. F. _____
1071 LOC. F. _____
1031 LOC. T. _____
1111 AGEV. _____
8491 TRAS. 1.500.000
7371 CAT. 1.500.000
9841 T. S. 10.000
7201 INVIM 500.000
____ INVIM _____
____ INVIM _____

TOTALE L. 5.070.000

IL DIRETTORE
(Mag. Giovanni Galchiano)



Atto 09-11-1998 Tribunale Corte
esclusiva dell'Avv. Ferruccio Fenucci.
Riscossa 50000 lire -

09-10-98 Tribunale Corte ex 27.
Fenucci Raffaele, Avv.

Atto 4.12.98 Tribunale
Corte, compenso Sig. Raffaele Fenucci

Allegato 5
**Documenti forniti dall'amministratore
condominiale**

INDICE

PUNTO I: GENERALITA'

- Articolo 1. Oggetto
- Articolo 2. Identificazione immobili
- Articolo 3. Norme Sussidiarie
- Articolo 4. Riserve

PUNTO 2: APPENDICE LEGISLATIVA

- Articolo 1117 Codice Civile
- Articolo 1118 Codice Civile
- Articolo 1119 Codice Civile
- Articolo 1120 Codice Civile
- Articolo 1121 Codice Civile
- Articolo 1122 Codice Civile
- Articolo 1123 Codice Civile
- Articolo 1124 Codice Civile
- Articolo 1125 Codice Civile
- Articolo 1126 Codice Civile
- Articolo 1127 Codice Civile
- Articolo 1128 Codice Civile
- Articolo 1129 Codice Civile
- Articolo 1130 Codice Civile
- Articolo 1131 Codice Civile
- Articolo 1132 Codice Civile
- Articolo 1133 Codice Civile
- Articolo 1134 Codice Civile
- Articolo 1135 Codice Civile
- Articolo 1136 Codice Civile
- Articolo 1137 Codice Civile
- Articolo 1138 Codice Civile
- Articolo 1139 Codice Civile
- Tabella di orientamento sulle maggioranze necessarie nelle deliberazioni di assemblea
- Tabella di orientamento per la ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino

PUNTO 3: APPENDICE TECNICA

- Parametri per il calcolo delle tabelle millesimali
- Regolamento di Condominio
- Calcolo delle superfici convenzionali per ciascuna unità immobiliare
- Tabelle millesimali

PUNTO 4: APPENDICE GRAFICA

- Planimetria generale del condominio
- Elaborati grafici delle unità immobiliari in scala 1:200

PUNTO I :

GENERALITA'

Articolo 1

Oggetto

Il presente regolamento di Condominio e piano di riparto spese, ha per oggetto il condominio denominato “**FLORA 2**” sito in via Giardino n°27 del Comune di Maierà (CS), comprensivo degli impianti, dei servizi accessori e relative pertinenze *(di cui all'art. 817 del Codice Civile)*.

Il fabbricato di cui trattasi, ubicato in via Giardino n°27 del Comune di Maierà Marittimo, è individuato catastalmente sul foglio di mappa n°5 p.lla n° 382-383-384.

Articolo 2

Identificazione Immobili

Atteso che il Condominio è costituito da tutti coloro che possono qualificarsi, a giusto titolo, come proprietari delle unità immobiliari o porzioni di esse *(nonché delle parti di uso comune)* presenti, il corpo edilizio di cui si tratta , risulta costituito, per come da documentazione grafica allegata, da n° 50 *(diconsì cinquanta)* unità immobiliari, il Comune di Maierà possiede 10 appartamenti così divisi part.383 sub 1,3,5 con relative corti 2,4,6 accorpati in un unico locale, part.lla 382 sub 17,19,21 con con relative corti 18,20,22 in tre locali, part.lla 382 sub 25,27,29,31 accorpati in un unico locale serviti da una sola scala esterna .

Unità Imm.	Condominio	Particella	Sub.
1	BORETTI FROGALBA	562	1, 2
2	DE GIORGIO ELOREBANA	562	5, 4
3	SANTANGELO SUSANNA	562	5, 6
4	CAVELLA DOMENICO	562	7, 6
5	FRAMONTANO MARGHERITA	562	5, 10
6	ANNONZIATA FIORELLA	562	11, 12
7	COMUNE DI MAIERA	563	1, 2
8	COMUNE DI MAIERA	563	5, 4
9	COMUNE DI MAIERA	563	5, 6
10	SCARANO GIANNFRANCO	563	7, 6
11	GIACCIANOLO TOMMASO	563	5, 10
12	GALEO CARMELA	564	1, 2
13	DE GIORGIO ROBERTA	564	5, 4
14	DIANCI FLORENZA	564	5, 6
15	FRAGUSTA ENRICO	564	50, 51
16	PANDICO GIUSEPPE	564	52, 53
17	TOTANO MARIA ROSA	564	5, 10

17	ROBERTA ANNA	662	10, 11
18	PEPE VITTORIO	662	10, 10
19	COMONE DI MAIERA	662	11, 10
20	COMONE DI MAIERA	662	10, 20
21	COMONE DI MAIERA	662	21, 22
22	FAZIO FEDERICA	662	20, 21
23	MARCHELLO INES	660	11, 12
24	BARRONE RAFFAELLE	660	10, 14
25	STELLA VANIA ELLE	660	10, 10
26	GENNARO DAMIANO	660	11, 10
27	MAIONE ENRICO	660	10, 20
28	VIGUVO ANTONIO EREDI	664	11, 12
29	GARLELLA EMERIA	664	10, 14
30	RIBOLTI GARETANO	664	10, 10
31	LOCCO FRANCESCO	664	11, 10
32	GARLELLA MARIA	664	10, 20
33	GIMONETTI GAVERIA	664	21, 22
34	COMONE DI MAIERA	662	20
35	COMONE DI MAIERA	662	21
36	COMONE DI MAIERA	662	20
37	COMONE DI MAIERA	662	31
38	GAGLIANONE ALBERTO	662	30
39	GAGLIANONE ALBERTO	662	30
40	DE STEFANO GIUSEPPE	660	21
41	MONACO GIUSEPPINA	660	22
42	MONACO GARETANO	660	20
43	GODANO ANNUNZIATA	660	21
44	GODANO FRANCESCO	660	20
45	ELACCHETTI FABRIZIO	664	20
46	DAVINO NONZIATA	664	21
47	TAMBORINA MICHELLE	664	20
48	FORTE VINCENZO	664	20
49	FORTE VINCENZO	664	21
50	FORTE VINCENZO	664	20

Articolo 3

Norme Sussidiarie

In mancanza di norme specifiche regolamentari, nel pieno rispetto della collettività e dei singoli e nello spirito di collaborazione che deve animare i rapporti fra i condomini, per il proficuo e corretto godimento della vita in comune, si rinvia alle norme previste dal Codice Civile, dalle Disposizioni e dall'ordinamento giuridico vigente, nonché, ed in via sussidiaria, alle norme consuetudinarie ed alla giurisprudenza consolidata.

Articolo 4

Riserve e Pattuizioni specifiche

Le riserve e le pattuizioni inerenti le parti comuni del complesso, nonché quelle private, a valore di integrazione delle norme generali a posteriori trascritte, sono

contenute nei singoli Atti pubblici di alienazione delle unità immobiliari a tergo identificate e richiamate a mezzo del presente articolo.

PUNTO II :

APPENDICE LEGISLATIVA

DISPOSIZIONI DI LEGGE VIGENTI CONCERNENTI IL CONDOMINIO

Art. 1117 Codice Civile

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*

Art. 1118 Codice Civile

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art. 1119 Codice Civile

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Art. 1120 Codice Civile

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza

del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 1121 Codice Civile

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122 Codice Civile

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 1123 Codice Civile

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Art. 1124 Codice Civile

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125 Codice Civile

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a

carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126 Codice Civile

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Art. 1127 Codice Civile

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Art. 1128 Codice Civile

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Art. 1129 Codice Civile

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o

più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Art. 1130 Codice Civile

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;*
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;*
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;*
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.*

Art. 1131 Codice Civile

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 1132 Codice Civile

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 1133 Codice Civile

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.

Art. 1134 Codice Civile

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 1135 Codice Civile

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;*
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.*

Art. 1136 Codice Civile

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1137 Codice Civile

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 1138 Codice Civile

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Art. 1139 Codice Civile

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

PUNTO III:

APPENDICE TECNICA

Parametri per il calcolo delle tabelle millesimali

Le tabelle millesimali esprimono il valore di ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale, rapportata al valore complessivo dell'edificio o del complesso, che si considera pari a 1000 e servono per determinare la percentuale di contribuzione di ciascuna u.i. alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti e dei servizi comuni. (art. 1117,1118 e 1123 del C.C.).

Il valore millesimale di ciascuna proprietà non tiene conto dello stato di manutenzione, della rendita o dei miglioramenti eventualmente apportati dal suo proprietario, ma esprime unicamente la quota ideale di comproprietà dell'immobile interessato.

Il calcolo delle tabelle millesimali viene redatto ai sensi della normativa vigente ed applicando i valori stabiliti dalla **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Dir. Gen. Edilizia Statale e Sovvenzionata, Div. XVI/bis del 26/03/1966 n°12480** in sostituzione ed aggiornamento alla Circolare Ministeriale del 01/07/1926 n°9400, adattati al caso specifico dal sottoscritto.

La determinazione del valore millesimale viene effettuata misurando la superficie reale di ciascuna unità immobiliare ragguagliandola, in millesimi, al totale dell'edificio o del complesso edilizio. Il calcolo viene eseguito moltiplicando la superficie di ogni singolo vano per dei coefficienti di riduzione (o in qualche caso di aumento) che modificano le superfici in funzione delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo dell'unità immobiliare.(superfici convenzionali).

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici convenzionali relative alle tabelle millesimali in esame, sono così elencati:

- 1)coefficiente di piano rispetto al suolo;
- 2)coefficiente di orientamento o di esposizione;
- 3)coefficiente di prospetto o di affaccio;
- 4)coefficiente di luminosità;
- 5)coefficiente di utilizzo.

II COEFFICIENTE DI PIANO, rispetto al suolo si applica alle unità immobiliari rispetto alla loro ubicazione posta in altezza, diversificando l'uso della tabella in base o meno alla presenza dell'ascensore. In un fabbricato provvisto di ascensore i vantaggi aumentano con l'aumentare dell'altezza, al contrario, se sprovvisto, i vantaggi sono maggiori per gli immobili posti ai piani inferiori ivi compreso il piano terra.

I vantaggi o svantaggi di cui sopra, derivano dai seguenti elementi:

- a)comodità di accesso;
- b)maggiore commerciabilità;
- c)luminosità;
- d)panoramicità ecc.

II COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO o di Esposizione, è quello che si applica ai singoli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare in relazione all'orientamento rispetto ai punti cardinali.

II COEFFICIENTE DI PROSPETTO o di Affaccio, si riferisce ai maggiori o minori benefici che un singolo ambiente può avere in relazione all'affaccio che esso ha. Nel caso di vano con più pareti finestrate, a ciascuna di esse corrisponde un coefficiente e si assume in ultimo quello più elevato.

II COEFFICIENTE DI LUMINOSITA', considera nella fattispecie la quantità di luce che entra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. La luminosità dipende logicamente anche dall'altezza del piano, dall'orientamento e dall'ampiezza del vano stesso.

II COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE, viene usato per identificare il particolare uso dei singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI PIANO

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Interrato	0,80	0,80
Seminterrato	0,90	0,90
Terra	0,98	0,98
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,98	0,96
Terzo	1,00	0,92
Quarto	1,05	0,90
Quinto	1,05	0,88
Sucsesivi	1,05	-

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI UTILIZZO

Descrizione degli ambienti	Coeff.
Tinello	1.00
Soggiorno	1.00
Camere	1.00
Sala da pranzo > di 10 mq	1.00
Ingresso	0.80
Corridoio	0.80
Disimpegno	0.80
Ripostiglio	0.90
Cucina mq <= 4.50	0.95
Cucina > 8 mq e <= 10 mq	0.90
Cucina mq > 10	0.94
Bagno principale con quattro apparecchi	0.90
Bagno principale con cinque apparecchi	0.92
Bagno supplementare con 1 apparecchio	1.00
Bagno supplementare con 2 apparecchi	1.05
Bagno supplementare con 3 apparecchi	1.10
Bagno supplementare con 4 apparecchi	1.15
Balcone posteriore	0.30
Balcone anteriore	0.25
Cucina mq > 4.50 fino a 8 mq	0.93

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI
COEFFICIENTI DI ORIENTAMENTO**

Orientamento	Coeff.
Vano senza finestra	0.75
Vano cantinato	0.75
Vano con finestra lucifera	0.75
Nord	0.95
Nord - Est	0.96
Est	0.97
Sud	1.00
Sud - Est	0.99
Sud - Ovest	0.99
Ovest	0.97
Nord - Ovest	0.96

La tabella precedente si riferisce all'orientamento della parete finestrata di ciascun vano; per i vani con più pareti finestrate si adotterà un coefficiente convenientemente mediato fra i coefficienti relativi alla varie pareti.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI
COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE(PROSPETTO)**

Prospetto	Coeff.
Cantinati	0.75
Locali senza finestra	0.75
Locali con piccola finestra	0.88
Giardini	1.00
Vedute panoramiche	1.10
Vedute menopanoramiche	1.05
Zona di rispetto	0.90
Strade	1.00
Cortili	0.85
Chiostrine	0.80

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI
COEFFICIENTI DI LUMINOSITA'**

Valori di "K"	Coeff.
Spazi aperti	1.00
$K > 6$ e ≤ 7	0.97
$k \leq 6$	1.00
$k > 7$ e ≤ 8	0.94
$k > 8$ e ≤ 9	0.92
$k > 9$	0.90
Locali con piccole finestre	0.88
Locali senza finestre	0.65

Annotazioni

Le tabelle millesimali oggetto delle presente relazione sono state compilate tenendo conto di quanto previsto nelle norme del Titolo VII capo I e II C.C., di quanto disposto con le norme di attuazione del C.C. agli art. 67,68 e 69, di quanto previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. 12480, alla luce delle caratteristiche specifiche dell'edificio in oggetto, attentamente rilevato e verificate dallo scrivente.

E' chiaro quindi che, se dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stesso attuale, al fine di equità nella ripartizione delle spese esse dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

SPECIFICHE CONVENZIONALI ASSUNTE PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI:

▪ ***Le dimensioni degli immobili, la destinazione dei singoli vani e le pertinenze esterne, sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di CS, opportunamente verificate mediante sopralluoghi in loco dove è stato possibile.***

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Oggetto

Il presente regolamento di Condominio e piano di riparto spese, ha per oggetto il condominio denominato “**FLORA 2**” sito in via Giardino n°27 del comune di Maierà (CS), comprensivo degli impianti, dei servizi accessori e relative pertinenze (*di cui all'art. 817 del Codice Civile*).

Il fabbricato di cui trattasi, ubicato in via Giardino n°27 del comune di Maierà, è individuato catastalmente sul foglio di mappa n°5 p.lla n° 382-383-384

Identificazione Immobili

Atteso che il Condominio è costituito da tutti coloro che possono qualificarsi, a giusto titolo, come proprietari delle unità immobiliari o porzioni di esse (*nonché delle parti di uso comune*) presenti, il corpo edilizio di cui si tratta, risulta costituito, per come da documentazione grafica allegata, da n° 50 (*diconsi cinquanta*) unità immobiliari.

Il fabbricato e le aree interessate sono identificate nella planimetria generale allegata; per quanto non previsto dal presente Regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 1

Il predetto Regolamento disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso della proprietà in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro del fabbricato e l'Amministrazione del condominio in quanto attiene alla gestione delle cose comuni.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i condomini, per i loro eredi ed aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali locatari.

Articolo 2

2.1 Costituiscono proprietà comune ed indivisibile, tra tutti i condomini:

- a) L'area di corte comune libera non occupata dal fabbricato e/o da proprietà esclusive riservate;
- b) Le fondazioni, i muri maestri, le facciate del fabbricato, i cornicioni del fabbricato;
- c) Le colonne montanti del gas e dell'acqua fino al punto di diramazione delle Unità Immobiliari;
- d) La rete fognante, fino al punto di diramazione di ciascuna unità;
- e) I cancelli d'ingresso (carrabile e pedonale) al condominio;
- f) Quant'altro previsto dalla legge e stabilito dal Codice Civile;

2.2 Servitù esistenti:

a) Nelle aree di corte, sia di proprietà esclusiva che di uso comune, eventualmente gravate da servitù, in quanto le stesse attraversate dalle tubazioni della rete fognante condominiale, dell'acquedotto e quant'altro, gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti mediante opportuno preavviso ai relativi proprietari fermo restando l'obbligo, una volta eseguiti i lavori, di procedere al ripristino dello stato dei luoghi preesistente.

Articolo 3

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni del complesso al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI

Articolo 4

I condomini non possono compiere atti che importino variazione alla destinazione originaria delle parti comuni del condominio senza consenso della maggioranza dei due terzi dei condomini, è riservato, però, a ciascun dei dissenzienti il diritto di opporsi e di far valere le proprie ragioni.

Articolo 5

I condomini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni anche se dirette al miglioramento, all'uso più comodo ed al maggiore rendimento di esse con iniziative personali.

Le innovazioni e le modifiche di cui sopra, possono essere apportate se approvate con deliberazione dell'Assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore del complesso. L'infrazione comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate e il risarcimento del danno causato.

Qualora le innovazioni e le modificazioni, come sopra approvate, comportino una spesa molto gravosa ai condomini, ovvero che abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza del complesso e consistano in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata ed accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. I condomini ed i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi delle innovazioni, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Articolo 6

Nessun condomino può eseguire o fare eseguire lavori alle cose comuni del fabbricato nell'interesse del condominio. Ai lavori di manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli elementi comuni provvede l'Amministratore del condominio, previa deliberazione dell'Assemblea. Solo nei casi in cui i lavori da eseguire abbiano carattere d'urgenza, l'Amministratore può prendere l'iniziativa della loro esecuzione, senza preventiva autorizzazione dell'Assemblea, salvo a chiedere la ratifica alla prima riunione di quest'ultima.

Articolo 7

Ciascun condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o, comunque, compromettere la conservazione dell'alloggio, la stabilità del fabbricato o alterarne il decoro architettonico ed estetico. L'inadempienza agli obblighi di manutenzione può dar luogo alla esecuzione di ufficio. Il condomino, a richiesta motivata dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali a lui assegnati si proceda, con dovuti riguardi, ad ispezione ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del complesso e nell'interesse del condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa di eventuali danni.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali a loro assegnati l'esecuzione dei lavori che possono compromettere la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato o gli impianti comuni, devono ottenere l'approvazione dell'Assemblea, nonché le autorizzazioni di legge.

Articolo 8

Il dissenso dei condomini rispetto alle liti si intende disciplinato dall'art. 1132 del codice civile, che qui di seguito si trascrive:

“Qualora l’Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all’Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza”.

L’atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l’esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente”.

Articolo 9

Il condomino deve notificare all’Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di proprietà. In caso di trasferimento di proprietà o di locazione degli immobili, il condomino trasferente è tenuto a:

- a) comunicare all’Amministratore le generalità del nuovo condomino;
- b) far conoscere al nuovo condomino il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell’atto di trasferimento;
- c) cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà di eventuali fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE COMUNI E DEI SERVIZI COMUNI.

Articolo 10

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l’uso delle parti comuni, indicate nell’art. 2 del presente Regolamento, sono ripartite fra i condomini in misura proporzionale al valore dell’unità immobiliare espresso in millesimi e riportato nel medesimo Regolamento, tranne le eccezioni stabilite nei commi successivi.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione del solaio di copertura saranno ripartite secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Le spese per l’eventuale installazione, manutenzione e riparazione degli impianti citofonici, video citofono, antenna centralizzata, saranno ripartite in parti uguali tra tutti i condomini che li utilizzano.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, in base all’art. 1123 del Codice Civile, in proporzione all’uso che ciascun condomino può farne, facendo salvo quanto stabilito nel presente Regolamento.

Articolo 11

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese spettanti, anche se abbandona o rinuncia all’uso delle cose comuni. Tutte le spese saranno ripartite in base alle quote millesimali.

Articolo 12

Per provvedere alle opere di manutenzione Ordinaria e Straordinaria e ad ogni altra esigenza urgente o imprevedibile, potrà essere costituito fra i condomini un fondo di accumulo nella misura e secondo le modalità stabilite dall’Assemblea.

LIMITI E DIVIETI NELLA DESTINAZIONE

Articolo 13

E' vietato destinare i locali a gabinetti di cura per malattie contagiose emananti esalazioni sgradevoli o nocive alla salute o adibirli ad officine meccaniche, officine per fabbri, depositi di materiali pericolosi e ogni altro uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla sicurezza, alla decenza ed al buon nome del condominio.

Articolo 14

E' vietato occupare o ingombrare, con costruzioni od oggetti mobili, gli spazi ed in genere le proprietà comuni. L'occupazione delle cose comuni è ammessa (previa autorizzazione dell'Amministratore) in caso di esecuzione di lavori.

In tal caso l'occupazione deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile, e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. Lo spazio in questione deve essere riportato alle condizioni originarie.

Articolo 15

Le eventuali tende da sole a protezione degli appartamenti, devono essere dello stesso tipo e colore di quelle dell'U.I. che alla data di stesura del presente Regolamento sono già esistenti.

OBBLIGHI E DIVIETI

Articolo 16

Gli occupanti di ciascuna unità immobiliare sono tenuti a comportarsi civilmente, osservando le norme di buon vicinato, con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni motivo di disturbo o molestia. E' fatto assoluto divieto di sostare nelle parti comuni e specificatamente biciclette, motorini, e/o materiale di qualsiasi genere.

Articolo 17

Ove sorga motivo di lagnanza o di reclamo, o si abbiano suggerimenti da esporre per il decoro ed il buon funzionamento del condominio, i condomini dovranno rivolgersi all'Amministratore, il quale, ove ne ravvisi la fondatezza, provvederà con sollecitudine.

Articolo 18

E' vietato gettare dagli appartamenti immondizie ed oggetti di qualsiasi genere. I sacchi della spazzatura, per ovvi motivi igienici, non possono assolutamente essere lasciati nelle aree condominiali o davanti il portone d'ingresso degli appartamenti o del fabbricato ma vanno depositati nel cassonetto della nettezza urbana, secondo gli orari previsti dalle ordinanze comunali.

Articolo 19

E' vietato gettare cose o sostanze ingombranti nei gabinetti e nei lavandini.

Articolo 20

E' vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo notturno e diurno, segnatamente dalle ore 14,00 alle ore 16,00 (inverno) e 24,00 alle 7,30 ed 14,30 e 17,30 (estate).

Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 24,00, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini.

La battitura dei tappeti e dei panni non è consentita all'esterno, l'innaffiatura dei vasi dovrà essere effettuata in ore e modi che non arrechi pregiudizio agli altri condomini. I panni dovranno essere stesi all'interno dei balconi con appositi stendini onde evitare la sgocciolatura degli stessi ai piani sottostanti.

Articolo 21

E' assolutamente vietato tenere animali ad eccezione di cani, gatti ed uccelli, purchè non arrechino danni o disturbi ai condomini; negli spazi comuni condominiali è assolutamente vietato tenere, alloggiare o lasciare incustoditi animali di qualsiasi genere in particolare cani e gatti.

Articolo 22

Oltre le ore 24,00 in estate e oltre le ore 22,00 nel periodo invernale, è vietato suonare, cantare, ballare o far funzionare apparecchi audio ad alta tonalità, salvo casi giustificati ed eccezionali, previo avviso ed autorizzazione dell'amministratore.

Articolo 23

E' vietato modificare l'attuale colore di verniciatura degli infissi e ringhiere con alterazioni delle esistenti linee architettoniche ed estetiche.

Articolo 24

L'Assemblea dei condomini potrà deliberare eventuali altri provvedimenti strettamente necessari in relazione ai singoli casi, allo scopo di assicurare la reciproca convivenza ed il buon stato del vivere in comunione.

Articolo 25

Il condomino la cui assenza dovesse prolungarsi, deve provvedere alla chiusura degli attacchi di acqua ed indicare il proprio recapito o l'eventuale detentore delle chiavi, per il caso che si verifichi la necessità di accedere nei locali.

Articolo 26

In caso di alienazione dell'obbligo, il condomino alienante è tenuto a comunicare all'Amministratore, entro dieci giorni dal contratto, il nome, generalità ed indirizzo del nuovo condomino. Chi subentra nel diritto di condomino è tenuto a rispettare tutti gli obblighi nascenti dal titolo di proprietà, dalle prassi in uso agli altri condomini, dagli obblighi nascenti dai verbali di assemblea, e per quanto concerne il godimento delle cose proprie e comuni, tutti gli obblighi nascenti dal presente Regolamento, nonché in solido con il precedente condomino, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Articolo 27

Ogni condomino, in caso di affitto o vendita dei locali di sua proprietà, dovrà prescegliere inquilini o acquirenti di ineccepibili qualità morali personali, attenendosi, per il resto, a quanto previsto dal presente Regolamento.

Articolo 28

Ogni condomino è tenuto ad osservare ed a fare osservare il presente Regolamento. Nel caso di mancata osservanza l'Amministratore applicherà le sanzioni, anche di natura pecuniaria, ritenute più opportune dall'Assemblea.

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Articolo 29

L'amministrazione del condominio spetta al sodalizio, del quale sono organi:

- l'Assemblea dei condomini;
- l'Amministratore;
- il consiglio dei condomini ove presente.

Articolo 30

L'assemblea dei condomini provvede a quanto segue:

- 1) nomina, conferma e revoca dell'Amministratore e retribuzione;
- 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione fra i condomini;
- 3) approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore ed impiego di eventuali residui attivi di gestione;
- 4) innovazioni previste dalle Leggi;
- 5) ricostruzione o ristrutturazione del fabbricato;
- 6) opere di manutenzione Straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- 7) liti attive e passive relative a materia che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore;
- 8) ricorsi presentati dai condomini contro i provvedimenti dell'Amministratore;
- 9) quant'altro previsto per Legge.

Articolo 31

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, previsto alla data del **31 dicembre**, ed in via straordinaria ogni volta che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore del condominio secondo il riparto millesimale.

La convocazione è fatta mediante avviso con lettera raccomandata a ciascun dei condomini, almeno sette giorni prima della data fissata per l'assemblea, salvo casi di particolare urgenza: fa fede il timbro postale. L'Amministratore, nei casi in cui è possibile, può provvedere a consegnare a mano gli avvisi, sempre nei termini sopra indicati e purchè il condomino, o chi per lui, ne rilasci regolare ricevuta o apponga la sua firma su di un apposito foglio da allegare al verbale di assemblea.

Trascorsi trenta giorni dalla richiesta di convocazione fatta da due condomini senza che nulla sia avvenuto, questi possono provvedere direttamente alla convocazione. L'avviso di convocazione deve contenere: 1) l'indicazione del luogo; 2) giorno ed ora dell'adunanza; 3) ordine del giorno; 4) l'indicazione della seconda convocazione, da stabilirsi un giorno successivo alla prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni da questa. L'Assemblea in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino, in proprio o per delega, i due terzi del valore del condominio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza (la metà più uno) degli intervenuti e la metà più uno del valore millesimale dell'edificio.

In seconda convocazione l'Assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio. I convenuti all'Assemblea sceglieranno, di volta in volta, tra i condomini intervenuti, un Presidente ed un Segretario.

Le deliberazioni che riguardano variazioni alla destinazione originaria delle parti comuni dei fabbricati e degli accessori o modificazioni alle parti comuni, devono essere approvate a maggioranza numerica dei due terzi degli aventi diritto sulle parti comuni oggetto di variazione, riservato a ciascuno dei dissenzienti il diritto di opporsi e di far valere le sue ragioni.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in apposito registro tenuto dall'Amministratore. Al condomino che ne faccia richiesta deve essere rilasciata copia conforme del verbale di Assemblea entro trenta giorni dalla richiesta medesima e con l'addebito delle eventuali spese.

Ogni condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante, che può essere altro condomino o familiare, il quale deve essere munito di procura o di delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione e non può rappresentare più di tre condomini complessivamente. I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse finanziario o per i quali esistano rapporti di fornitura o di lavoro fra essi ed il condominio. Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione.

Articolo 32

L'Assemblea è regolarmente costituita quando:

- siano stati convocati tutti gli aventi diritto;
- siano presenti condomini o loro delegati nel numero richiesto dall'art. 1136 del Codice Civile.

La validità dell'Assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata; pertanto rimane valida a deliberare anche se alcuni condomini (o loro rappresentanti) si ritirino per una qualsiasi ragione. In caso di aggiornamento della seduta ad altra data al fine di completare la discussione dell'ordine del giorno, la validità deve essere accertata di nuovo all'inizio della seduta.

I convenuti all'assemblea dei condomini, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio con esclusione dell'amministratore. Il presidente dirige con equilibrio e imparzialità lo svolgimento della discussione, non può prendere alcun provvedimento che resta sempre riservato all'assemblea.

Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro; le funzioni di presidente e segretario si esauriscono con la chiusura dell'assemblea in atto.

Articolo 33

L'Amministrazione e la sorveglianza del complesso devono essere affidate ad un Amministratore. Questi è nominato annualmente dall'Assemblea dei condomini la quale delibera, sia in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà più uno del valore del complesso.

All'Amministratore, deve essergli corrisposto un compenso nella misura stabilita dall'Assemblea.

Articolo 34

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio.

Articolo 35

L'Amministrazione del complesso deve tenere:

- a) Il registro verbale delle assemblee;
- b) Il libro cassa entrate e uscite;
- c) Un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio, qualora non abbiano la dimora abituale nel complesso;
- d) La planimetria di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze;
- e) Copia del titolo di acquisto delle singole proprietà;

A richiesta i condomini potranno prendere visione della predetta documentazione e di tutti gli altri atti che il condominio intendesse adottare; l'Amministratore è obbligato ad esibirli. L'Amministratore cura l'esecuzione delle delibere dell'Assemblea, nonché l'osservanza del regolamento e adempiere a tutte le altre funzioni indicate nell'art. 1130 del Codice Civile. L'Assemblea può delegare temporaneamente singole attribuzioni all'Amministratore.

Articolo 36

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di pulizia scale (se condominiali), illuminazione, ed in genere a tutte quelle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del condominio.

All'uopo egli presenta all'Assemblea un preventivo delle spese occorrenti per l'anno ed il piano di ripartizione fra i condomini in base alle tabelle allegate al presente regolamento.

Articolo 37

L'esercizio finanziario si chiude al **31 dicembre** di ogni anno, salvo diversa determinazione dell'assemblea adottata con la maggioranza di almeno la metà del valore del complesso edilizio sia in prima che in seconda convocazione. Nei preventivi delle spese annuali e nei relativi rendiconti, le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.

L'Amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino, almeno sette giorni prima di quello fissato per l'Assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini tutti i documenti giustificativi di spese, che saranno consultabili da ciascun condomino previo appuntamento concordato con l'Amministratore.

Articolo 38

Entro dieci giorni dalle scadenze stabilite nel piano di riparto del bilancio preventivo redatto dall'amministratore ed approvato dall'assemblea, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo. In mancanza l'Amministratore procederà ad un primo sollecito di pagamento mediante raccomandata A/R o tramite email, con relative spese a carico del condomino moroso; nell'eventualità che il condomino, decorsi gli ulteriori giorni concessi nel predetto sollecito di pagamento, non provvedesse al pagamento di quanto dovuto, l'Amministratore senza alcun altro sollecito o preavviso, procederà al recupero delle somme mediante decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo. Se un condomino prevede di assentarsi per un periodo prolungato, è tenuto a versare anticipatamente le quote in scadenza.

Per tutte le somme a qualsiasi titolo percepite, l'Amministratore deve rilasciare quietanza nelle forme di legge.

Ai condomini morosi saranno applicate le sanzioni di legge, nonché l'addebito di eventuali spese ed interessi passivi.

L'Amministratore inoltre:

- esegue le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;
- assicura l'osservanza del regolamento ed il pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- dirime le eventuali divergenze fra i condomini;
- conserva gli atti relativi ai diritti comuni;
- in caso di riparazioni straordinarie, urgenti ed inderogabili ne dispone l'esecuzione, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la relativa ratifica;
- ha la facoltà di interrompere qualsiasi servizio per situazioni di pericolo.

Le norme da Lui emanate nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per il condomino, salvo ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

Articolo 39

L'Assemblea ha la facoltà di nominare il Consiglio dei Condomini composto da due o tre condomini e dura in carica un anno. Alla scadenza del mandato può essere rieletto dall'Assemblea stessa; il consiglio dei condomini è l'organo consultivo dell'Amministratore e può esercitare controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio.

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Articolo 40

Per quanto non contemplato nel presente regolamento di condominio, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 41

DESCRIZIONE ED APPLICAZIONE PRATICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Tabella "A" (Proprietà Generale)

La **tabella "A"** è la tabella che rappresenta la ripartizione in millesimi della proprietà condominiale comune a tutte le U.I. del fabbricato.

Saranno oggetto di ripartizione con la tabella "A" tutte le spese che riguardano le proprietà comuni, del presente regolamento di condominio ed in particolar modo:

- Spese di amministrazione, cancelleria, postali, ecc.;
- Spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione e ricostruzione totale o parziale delle aree condominiali e degli impianti e parti comuni;
- Spese di assicurazione del condominio;
- Compenso amministratore;
- Spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni degli appartamenti
- Spese Enel per servizi esterni per i parcheggi e per l'area di corte comune condominiale;
- Quant'altro possa essere preso in esame dall'Amministratore e dall'Assemblea dei condomini nel rispetto delle norme di Legge vigenti.

Le spese inerenti l'eventuale installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna condominiale centralizzata e dell'impianto citofonico o videocitofonico, come già specificato in precedenza, saranno ripartite in parti uguali tra tutte le unità immobiliari servite.

Condominio "FLORA 2", 87020 - via Giardino n°27 -Maierà (CS)

*TABELLA "A" (Proprietà Generale) *

Condomino	Fabbr.	Interno	Superficie Totale	Superficie Calc. Cond.	MILLESIMI
1	1	1	145,45	46,54	21,12
1	1	2	81,65	41,45	18,81
1	1	3	80,25	41,61	18,88
1	1	4	79,20	41,40	18,79
1	1	5	80,05	42,46	19,27
1	1	6	90,45	42,51	19,29
2	2	7	217,40	107,18	48,64
2	2	10	78,45	42,39	19,24
2	2	11	83,70	41,66	18,90
3	3	12	82,00	42,50	19,29
3	3	13	81,65	43,37	19,68
3	3	14	81,55	42,12	19,12
3	3	15	77,40	37,68	17,10
3	3	15	78,25	39,85	18,08
3	3	16	137,85	47,82	21,70
1	1	17	74,25	46,76	21,22
1	1	18	75,50	51,79	23,50
1	1	19	76,65	120,16	54,53
2	2	22	84,55	44,26	20,08
2	2	23	82,50	44,47	20,18
2	2	24	82,50	44,08	20,00
2	2	25	82,70	44,01	19,97
2	2	26	81,85	42,00	19,06
2	2	27	84,00	45,33	20,57
2	2	28	74,90	42,91	19,47
3	3	29	74,90	43,09	19,55
3	3	30	82,80	47,57	21,59
3	3	31	83,45	38,18	17,33
3	3	32	83,45	38,18	17,33
3	3	33	97,00	46,93	21,30
1	1	34,35,36,37	253,50	175,09	79,46
1	1	38	53,55	44,52	20,20
1	1	39	53,55	44,52	20,20
2	2	40	59,50	45,93	20,84
2	2	41	59,50	45,73	20,75
2	2	42	59,50	45,73	20,75
2	2	43	59,50	45,73	20,75
2	2	44	59,50	45,73	20,75
3	3	45	52,15	43,33	19,66
3	3	46	52,15	43,33	19,66
3	3	47	53,70	43,30	19,65
3	3	48,48,50	56,70	140,37	63,70

3569,10

2203,58

1000,00

Geom. Tommaso GAGLIANONE - via Giardino n.27 - 87020 Materà (CS)			
Condominio "FLORA 2", 87020 - via Giardino n°27 -87020 - Maierà (CS)			
<u>CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE</u>			
<u>Condomini:</u> De Giorgio Loredana			
Fabbr.	1	Interno:	2
		Piano:	Terra

<u>Descrizione Vano</u>		<u>Mq</u>	<u>Piano</u>	<u>Orient.</u>	<u>Prospetto</u>	<u>Lum.</u>	<u>Util.</u>	<u>Totale</u>
1	Sogg/Pranzo	23,00	0,98	0,97	1,00	1,00	1,00	21,86
2	WC	5,20	0,98	0,97	0,75	0,88	0,90	2,94
3	Ripostiglio(camera)	7,70	0,98	0,97	0,75	0,65	1,00	3,57
4	Camera	9,75	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	9,56
5	Giardino - Corte	36,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,10	3,53

Totale mq.

81,65

Totale Sup. Conv.

41,45

Allegato 6
**Rappresentazione fotografica delle parti
comuni**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE PARTI COMUNI

Aero-Fotogrammetria di Google del condominio FLORA2



VISTA DELLE FOTO



FOTO 1 - INGRESSO SECONDARIO A NORD DEL CONDOMINIO



FOTO 2 - INGRESSO PRINCIPALE A SUD/OVEST DEL CONDOMINIO CON INQUADRAMENTO DEI TRE COMPLESSI DEL CONDOMINIO FLORA 2



FOTO 3 - COMPLESSO 1 AL QUALE APPARTIENE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



FOTO 4 - STRADA CARRABILE CHE CIRCONDA IL CONDOMINIO

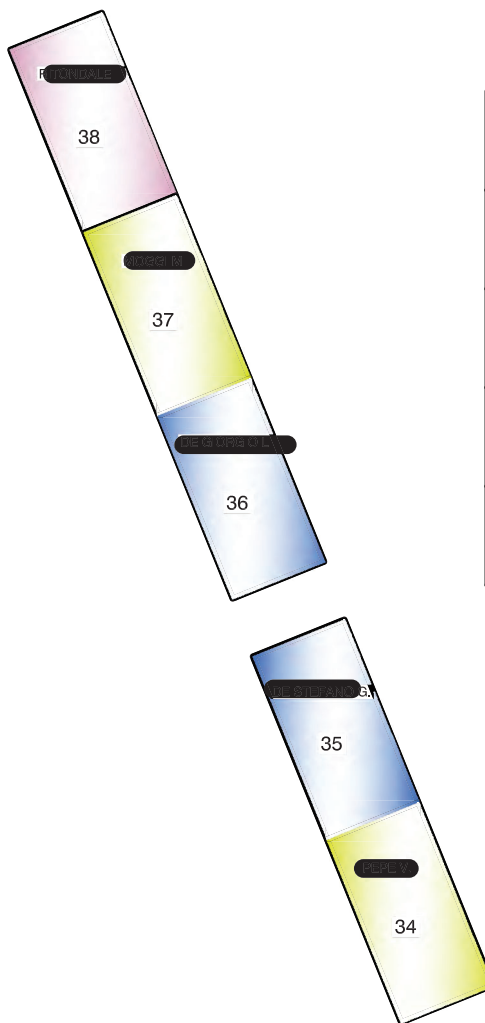
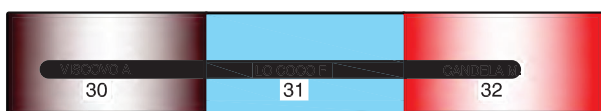


FOTO 5 - PARCHEGGIO N.36 ASSEGNATO ALL'IMMOBILE DI STUDIO



Segue lo schema dei parcheggi fornito dall'amministratore condominiale

SCHEMA PARCHEGGI CONDOMINIO FLORA 2 VIA GIARDINO N°27 - 87020 MAIERA' (CS)



Allegato 7
Documentazione catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2020

Dati della richiesta	Comune di MAIERA` (Codice: E835)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 382 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	382	3 4			A/3	1	3,5 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 207,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA GIARDINO SNC piano: T interno: 2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E835 - Sezione - Foglio 5 - Particella 382

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	382	3 4			A/3	1	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2013 protocollo n. CS0217999 in atti dal 09/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40842.1/2013)
Indirizzo				, VIA GIARDINO SNC piano: T interno: 2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Visura storica per immobile

Data: 21/10/2020 - Ora: 15.19.56 Segue

Visura n.: T240671 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	382	3 4			A/3	1	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2007 protocollo n. CS0478158 in atti dal 11/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56610.1/2007)
Indirizzo				, VIA GIARDINO SNC, SUB 4 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB3 piano: T interno: 2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	382	3 4			A/3	1	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE del 01/06/2007 protocollo n. CS0306368 in atti dal 01/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 26817.1/2007)
Indirizzo				, VIA GIARDINO SNC, SUB 4 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB3 piano: T interno: 2;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	382	3 4			in corso di definiz.					COSTITUZIONE del 19/12/1997 in atti dal 19/12/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B06816.1/1997)	
Indirizzo				, LOCALITA' VIGNA DELLA CORTE, SUB 4 CORTE ESCLUSIVA DI MQ 37 DEL SUB 3 piano: T;									
Notifica				-				Partita	1000283	Mod.58	-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/10/2020

Data: 21/10/2020 - Ora: 15.19.56 Fine

Visura n.: T240671 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 07/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/03/2007 Repertorio n.: 19485 Rogante: MONTESANO ANTONIO Sede: PAOLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8315.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 07/03/2007
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/03/1998 Trascrizione in atti dal 21/10/1999 Repertorio n.: 822 Rogante: TRIBUNALE Sede: PAOLA Registrazione: DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 6166.1/1998)		

Situazione degli intestati dal 19/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 19/03/1998
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/12/1997 in atti dal 19/12/1997 Registrazione: IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B06816.1/1997)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



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

Dichiarazione protocollo n. CS0306368 del 01/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Maiera'**

Via Giardino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **5**

Particella: **382**

Subalterno: **3**

Compilata da:

Filicetti Pasquale

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. **Cosenza**

N. **1773**

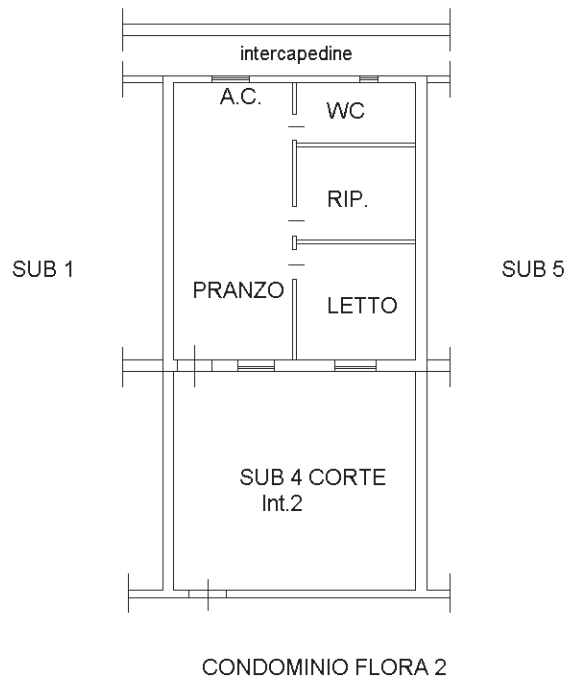
Scheda n. **1**

Scala **1:200**

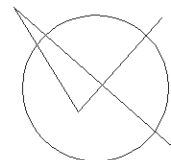
PIANTA PIANO TERRA

H=2.80

Int.2



Nord



Ultima planimetria in atti

Allegato 8
Documentazione tecnica

All'utc del COMUNE DI MAIERÀ
Responsabile Geom. Emilio Laino
utcmaiera@asmepec.it

dal CTU LANZILLOTTA Cettina
cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu

OGGETTO: RICHIESTA TITOLI EDILIZI - (D.P.R. n.380/2001 s.m.i.)

La sottoscritta Ing. Lanzillotta Cettina, nata a Belvedere M.mo e residente in Fuscaldo in c/da Pietrapiana, n° 3, in qualità di CTU della proc. esec. RGEI 2/2020 di cui si allega accettazione dell'incarico presso gli uffici di cancelleria,
al fine di poter rispondere ai quesiti postele dal giudice secondo l'art. 569 cpc, relativi alla regolarità edilizia-urbanistica degli immobili pignorati,

CHIEDE

che le vengano rilasciati i Titoli edilizi di cui al D.P.R. n.380/2001 s.m.i., relativi agl'immobili

- **realizzati in VIA GIARDINO SNC piano T, interno 2
contraddistinti al Foglio 5, p.lla 382 subb.3, 4 - Comune di Maierà**

intestati oggi alla

Allegati:

- accettazione CTU
- visura storica imm. Foglio 5 p.lla 382 subb. 3, 4, estratto di mappa catastale Foglio 5 p.lla 382 e planimetria.

Si sollecita l'emissione urgente della richiesta in oggetto, **trasmettendone una copia per mezzo pec** cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu .

Con osservanza,

Il CTU
Ing. Cettina Lanzillotta

Fuscaldo, lì 23/10/2020



COMUNE di MAIERA'
(Provincia di COSENZA)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via ortaglie, n. 1, 87020 – Maierà (CS) - tel. 0985.889102, fax 0985.889155
(e-mail: ufficiotecnico maiera@libero.it pec: utcmaiera@asmepec.it)

Prot. 4103 del 02.11.2020

OGGETTO: Richiesta titoli edilizi – trasmissione.

All'ing. Cettina Lanzillotta
c.da Pietrapiana 3
FUSCALDO

Con riferimento alla sua richiesta relativa ai titoli edilizi rilasciati all'ing. P. Giuglietta, in allegato alla presente si trasmette:

-Concessione edilizia n. 12/2001

-certificazione di agibilità rilasciata all'ing. P. Giuglietta

Distintamente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Emilio Laino)

COMUNE DI MAIERA'
(Provincia di Cosenza)

PRATICA EDILIZIA N. 12
ANNO 2001

Prot. 245P

Li. 24-07-2001

CONCESSIONE

Edilizia

Vista la domanda presentata da Giuseppe Filicetti nato a Cosenza il 21.10.1965 e residente in Belvedere M.mo via della Repubblica 47 [redacted] in qualità di rappresentante del condominio "FLORA 2" con sede in Maierà via Giardino in data 03.08.1999 prot. 2229 per il completamento di un complesso edilizio sito in località Giardino da adibire a civile abitazione in località Giardino, piani 2 unità abitative n. 50; Sull'area identificata catastalmente al foglio 05 particella 382-383-384, così come da elaborati presentati a firma [redacted]

Vista la comunicazione con la quale l'amministratore del Condominio, oltre a trasmettere la documentazione inerente la proprietà delle unità abitative, ha comunicato le proprie generalità: Geom. [redacted]

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietaria, come risulta dalla documentazione esibita:

Copie assegnazione Tribunale Civile e Penale di Paola Ufficio Fallimenti.
Dichiarazione sostitutiva.

Viste le caratteristiche del progetto a firma del sucitato tecnico*:-

* come da precedente concessione edilizia.

- Superficie utile	mq.	-----
- Altezza massima	mt.	-----
- Volume	mc.	-----
- Arretramento dal ciglio stradale	ml.	-----
- Arretramento dai confini interni di proprietà (distanza minore)	mt.	-----

Vista l'attestazione di deposito rilasciata in data 18.10.1999 prot. 4761 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile di Cosenza;

Visto il D.P.G.R. n. 859 del 22.12.1998 di approvazione del Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 29 gennaio 1977 n. 10;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17.08.99 verbale n. 2;

Considerato che le opere in progetto sono riferite al completamento di un complesso edilizio su cui era stata già rilasciata precedente concessione edilizia;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge n. 10 sono stati determinati in lire ----- per opere primarie e lire ----- per opere secondarie, versate con bollettino di c.c.p. n. --- del ----- presso l'Ufficio Postale di -----;

Stabilito il contributo da versare nella misura di lire 16.602.427 corrispondente al 5% del costo di costruzione versata la prima rata per lire 8.302.500 con bollettino di c.c.p. n. 0872 del 19.07.2001 presso l'Ufficio Postale di Belvedere M.mo (CS), la restante somma garantita con polizza fidejussoria n. 96-32204154 rilasciata in data 10.07.2001 dalla Unipol Assicurazioni agenzia di Paola;

Ritenuto dover provvedere al rilascio della concessione edilizia al richiedente;

C O N C E D E

A Gaglianone Tommaso, come sopra generalizzato, amministratore del condominio "Flora 2" da Maierà.-

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti di terzi.

- a) inizio lavori entro anni uno dalla data di notifica della presente;
- b) termine di ultimazione entro anni tre dalla data di notifica della presente;
- c) versamento al comune del contributo di lire 9.133.000 come di seguito:

lire 2.906.000 entro il 23.01.2002

lire 3.044.000 entro il 23.07.2002

lire 3.183.000 entro il 23.01.2003

ULTERIORI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune, salvo quelle possibili alle condizioni della vigente normativa;
- 2) Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 05.11.71, relativa alle norme per la costruzione delle opere in c.a. e fatto obbligo:
 - a) al costruttore di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a.
 - b) al concessionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;
- 3) La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio ai lavori, dovrà darne comunicazione per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune. Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a. conformemente alla clausola 2 della presente concessione.
- 4) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione del titolare della concessione, le generalità del progettista, del direttore dei lavori, della ditta esecutrice e di ogni altra indicazione utile al fine di identificare i lavori. Ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la presente concessione ed i relativi elaborati allegati.
- 5) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate a parte, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici. In presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Comunale competente.

Eventuali presenze di impianti pubblici, non segnalate sugli elaborati progettuali dovranno essere immediatamente segnalate all'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso che gli impianti Pubblici si trovino proprio sull'area su cui dovrà sorgere l'opera, e non siano stati previsti nella progettazione, il titolare della concessione è obbligato ad avvisare l'Ufficio Tecnico Comunale ed a sospendere immediatamente i lavori. Qualsiasi inottemperanza a quanto precedentemente prescritto, comporta oltre all'addebito dei danni eventualmente subiti dal Comune di Maierà ed all'eventuale deferimento all'Autorità Giudiziaria la decadenza della presente concessione.

6) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione agli uffici competenti del Comune, previo pagamento degli oneri occorrenti.

Le aree occupate devono essere restituite al pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

7) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti devono essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2.50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

Durante i lavori dovranno essere comunque rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti (vedi Legge 626/96 e seguenti).

8) Ai sensi delle vigenti leggi, prima di dare inizio ai lavori, dovrà essere presentato, ove necessario, progetto degli impianti tecnologici (Legge 372/76, 46/90, ecc.).

9) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico delle acque.

10) la domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, dovrà essere presentata a norma delle vigenti leggi.

11) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL TECNICO COMUNALE

Geom. Emilio Laino

RELATA DI NOTIFICAZIONE

Il sottoscritto Messo Notificatore del Comune di Maierà dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al sig. FLORA #24 consegnandone copia, con gli annessi disegni a mani di [redacted].

Maierà li, 24.07.2001

X Rada
D'Amico
[Signature]

IL MESSO NOTIFICATORE

[Signature]



COMUNE DI MAIERA'

(Provincia di Cosenza)

Ufficio Tecnico Comunale

Via Ortoglie 1 – 87020 Maierà tel. 0985-889102 fax 0985-889155

e-mail: ufficiotecnicomaiera@libero.it

prot. 688

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista l'istanza presentata dal Geom. Aldo Solfrizzo iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cosenza con il n. 1369, per conto di

Nominativo	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Residenza	Codice Fiscale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

in qualità di proprietario di un immobile in via Giardino, intesa ad ottenere la certificazione di agibilità per dei locali adibiti ad abitazione identificati catastalmente al foglio 05 part. 382 – sub. 3;

Vista la documentazione presentata a corredo dell'istanza, conforme a quanto richiesto dalla vigente normativa;

Visti i grafici presentati a firma del geom. Aldo Solfrizzo;

Visto il certificato di accatastamento dell'immobile;

Vista la dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate e l'attestato di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;

Visto il D.P.R. 380/2001 art. 25;

Vista la L..R. 27.04.1998 N. 7;

A U T O R I Z Z A

L'agibilità dei locali in oggetto, identificati catastalmente al foglio 05 particella 382 – sub. 3 piano T° come di seguito e come da allegata planimetria.

Identificazione	Categoria catastale	Destinazione d'uso	Superficie catastale
Piano T°	A3 – 1	Abitazione	Mq. 56,00

Maierà li, 27.07.2008

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
TECNICO COMUNALE
(Geom. Emilio Laino)

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: **5**
Particella: **382**
Subalterno: **3**

Compilata da:
Filicetti Pasquale
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. **Cosenza**

N. **1773**

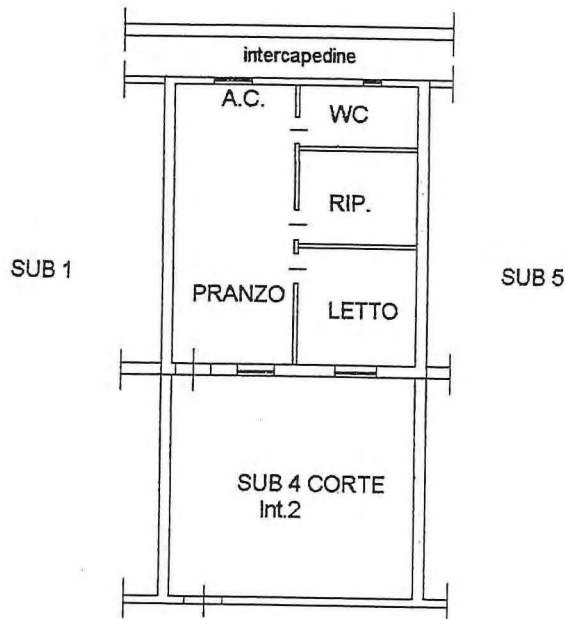
cheda n. **1**

Scala **1:200**

PIANTA PIANO TERRA

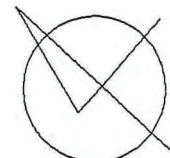
H=2.80

Int.2



CONDOMINIO FLORA 2

Nord



All'utc del COMUNE DI MAIERÀ
Responsabile Geom. Emilio Laino
utcmaiera@asmepec.it

dal CTU LANZILLOTTA Cettina
cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu

OGGETTO: RICHIESTA COPIE DELLA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PROT.2459 N.12 ANNO 2001 DEL 24/07/2001, DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO E DI RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI TECNICI - (D.P.R. n.380/2001 s.m.l.), DELL'IMMOBILE AL FOGLIO 5 P.LLA 382 SUB.3-4 -COMUNE DI MAIERÀ (CS)

La sottoscritta Ing. Lanzillotta Cettina, nata a Belvedere M.mo e residente in Fuscaldo in c/da Pietrapiana, n° 3, in qualità di CTU della proc. esec. RGEI 2/2020, per meglio rispondere ai quesiti postele dal giudice secondo l'art. 569 cpc, relativi alla regolarità edilizia-urbanistica degli immobili pignorati,

CHIEDE

che, ad integrazione dei documenti inoltrati dall'ufficio tecnico comunale per mezzo pec attraverso istanza prot.4103 del 02/11/2020, le vengano rilasciate anche le copie della:

- comunicazione di fine lavori della concessione edilizia in oggetto con eventuale dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- certificato di collaudo statico (articolo 67 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.),
- stralci della relazione tecnica descrittiva, della pianta tipo dell'immobile posizionato al piano terra e dei prospetti ante e post operam dell'immobile in oggetto,

affinché, col sopralluogo in programma da parte della sottoscritta, il presente CTU ne possa escludere la presenza di abusi edilizi-urbanistici.

Si sollecita l'emissione urgente della richiesta in oggetto, trasmettendone una copia per mezzo pec cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu.

Ringraziando anticipatamente,
Distinti saluti

Il CTU
Ing. Cettina Lanzillotta

Fuscaldo, lì 02/11/2020



COMUNE di MAIERA'
(Provincia di COSENZA)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via ortaglie, n. 1, 87020 – Maierà (CS) - tel. 0985.889102, fax 0985.889155
(e-mail: ufficiotecnicomaiera@libero.it pec: utcmaiera@asmepec.it)

Prot. 4191 del 09.11.2020

OGGETTO: Integrazione richiesta titoli edilizi – trasmissione.

All'ing. Cettina Lanzillotta
c.da Pietrapiana 3
FUSCALDO

Con riferimento alla sua ulteriore richiesta relativa ai titoli edilizi rilasciati alla sig.ra [REDACTED], in allegato alla presente si trasmette:

- certificato di collaudo statico
- relazione tecnica
- prospetti ante e post oepram
- planimetrie piano terra

Distintamente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Emilio Laino)



COMUNE DI MAIERA'

PROVINCIA di COSENZA

PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ "GIARDINO"

PROGETTAZIONE E D.L.

Ing. [REDACTED]



COMMITTENTE

CONDOMINIO "FLORA 2"

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

COMMISSIONE
VERBALE N. 2 DEL 7/12/99

TAVOLA

AGGIORNAMENTI

DATA

Progetto esecutivo - prima emissione

luglio '99

SCALA

PREMESSA

Su incarico ricevuto dai proprietari, è stato redatto il progetto per il completamento dei lavori sul complesso edilizio denominato "Flora 2".

Tale complesso, costruito negli anni ottanta, è rimasto, causa il fallimento della società costruttrice, per lungo tempo in stato d'abbandono e allo stato si presenta completo nelle sole opere strutturali e di tamponatura. Da sopralluoghi effettuati non si sono riscontrati, in ogni caso, deterioramenti sulla struttura che si presenta in ottimo stato di conservazione.

Il complesso residenziale è ubicato nel comune di Maierà ed individuato catastalmente al foglio n. 5 particelle nn. 382, 383 e 384.

Nel PRG attualmente vigente nel comune di Maierà, il complesso residenziale ricade nella sottozona A2: zona satura di ristrutturazione. Tale sottozona annovera edifici e complessi residenziali di rilevante peso urbanistico e turistico; sono ammesse opere che mirano al recupero e al completamento dei fabbricati esistenti per i quali è definita la volumetria.

DESCRIZIONE LAVORI

Il complesso residenziale è suddiviso in tre blocchi, ognuno composto di un piano seminterrato e da due piani fuori terra, per complessive 50 unità abitative. Allo stato si presenta completo nella struttura con tetto piano, nella tamponatura esterna e tramezzature interne.

Il progetto prevede la realizzazione della copertura, del completamento delle finiture esterne ed interne e della sistemazione degli spazi esterni.

La copertura sarà realizzata a due falde per blocco, con pendenza < 35 %, poggiante su delle quinte collegate alla struttura in c.a. esistente con

opportuni cordoli di chiusura. Le quinte saranno realizzate in muratura di blocchi portanti del tipo Poroton dello spessore di 25 cm; il collegamento alla struttura esistente sarà effettuato con cordoli in c.a. armati con 4Ø16 longitudinali e staffe Ø8/25".

Il manto di copertura, poggiante su struttura interamente in legno, sarà realizzato con tegole tipo marsigliese.

La copertura sarà realizzata in modo da mantenere la linea di gronda nascosta da un muretto di coronamento in muratura (vedi disegni); lo scarico delle acque piovane raccolte da un'opportuna grondaia, è garantito da pluviali in PVC posti agli estremi d'ogni blocco.

Ulteriori lavori previsti, sono:

- Intonaco esterno, del tipo tradizionale, sarà rifinito con materiale premiscelato di colore tenue. (8%)
- Intonaco interno del tipo pronto fratazzato a fino. 1
- Messa in opera di serramenti esterni del tipo in alluminio a taglio termico e vetrocamera completi di tapparelle in PVC del tipo pesante. 10%
- Messa in opera di portone del tipo blindato e porte interne in legno tamburato.
- Messa in opera di pavimentazioni interne e rivestimenti murali in ceramica, pavimentazioni esterne in gres antiscivolo. 5% + 1%
- Messa in opera d'apparecchi sanitari in vetrochina. 3%
- Realizzazione d'impianto elettrico, per ogni unità abitativa, con l'utilizzo di materiali e tecniche previste dalle norme CEI. 1,50%
- Realizzazione d'impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia in polietilene con collegamento alla rete idrica cittadina. 3%
- Realizzazione delle linee di scarico con collegamento alla rete fognaria cittadina. 2%

- Sistemazione esterna con realizzazione di delimitazione delle proprietà esclusive d'ogni unità abitativa, a piano seminterrato e piano terra, con muretti in cls sormontati da ringhiera di ferro.
- Sistemazione degli spazi comuni con pavimentazione in bitume e realizzazione d'aiuole.

DATI URBANISTICI

I lavori in progetto non comportano aumenti di volumetria e sono conformi sia al Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Maierà che alle norme urbanistiche di carattere Regionale e Nazionale.

TABELLA VINCOLI ESISTENTI

Vincoli: Sismico (zona di II° categoria)

VERIFICA CONDIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 5/03/90 e del suo regolamento d'attuazione – D.P.R. 6/12/91 N°447

Nel fabbricato progettato è previsto un impianto elettrico a norma CEI ed ai sensi delle leggi sopraindicate.

L'esecuzione degli stessi sarà affidata a ditta in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 della legge 46 e con materiale e componenti conformi alle norme di sicurezza dell'ente italiano di Unificazione (UNI).

In particolare gli impianti elettrici saranno dotati, di messa a terra e d'interruttori differenziali ad alta sensibilità ai sensi dell'art. 7 legge 46/90.

A lavori ultimati, e comunque prima della richiesta di agibilità sarà rilasciata dall'impresa installatrice la "dichiarazione di conformità", ai sensi dell'art. 9 della citata legge.

VERIFICHE ALLE NORME ANTINCENDIO

Ai sensi del D.M. 16/02/82 e del decreto del Ministero degli interni N°246 del 16/05/87, il fabbricato progettato non è soggetto ai controlli e verifiche di prevenzione incendi.

Il tecnico
Ing. Gianfranco Crudo

A circular professional stamp of the Italian Engineering Association (Ordine degli Ingegneri) for the province of Cosenza. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI INGEGNERI" around the top edge and "COSENZA" at the bottom. In the center, there is a handwritten signature and the number "59".

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
Settore Tecnico n°20
Ex Ufficio del Genio Civile
COSENZA

COMUNE DI MAIERA'
Provincia di COSENZA

ATTO UNICO DI COLLUADO STATICO

(L. n°1086 del 5/11/1971, n°1086 – L. n°64 del 2/02/1974 e relativi DD.MM. – L.R. n°7 del 27/04/1998)

LAVORI DI COSTRUZIONE DI N°3 CORPI DI FABBRICA
COSTITUITI DA APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE A
SCHIERA SITI IN LOC. GIARDINO

COMMITTENTE: CONDOMINIO FLORA 2, legalmente costituito, con sede in Maierà
(CS) in via Giardino.

IMPRESA ESECUTRICE: _____

IL TECNICO COLLAUDATORE

Ing. Pasquale Filicetti



Località cantiere	Comune di Maierà, loc. Giardino
Proprietà	CONDOMINIO FLORA 2, legalmente costituito, con sede in Maierà, in via Giardino
Impresa esecutrice	FERRARO SALVATORE FLORA S.R.L.
Progettista	Architetto Domenico Tocci con studio tecnico in Roma, iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Rieti al n°4818
Direttore dei lavori e prog. strutture in c.a.	Architetto Domenico Tocci con studio tecnico in Roma, iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Rieti al n°4818
Permesso di costruire	N°09 prot. n°1298/80 del 15.12.1980 – variante prot. n°649/83 del 31/03/1983
Deposito Opere in c.a.	Prot. n.290045 del 03/02/1982 – sezione 1

Il sottoscritto ing. [REDACTED], nato a Cosenza l'11.03.1963, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza [REDACTED], residente a Belvedere M.mo (CS), in via [REDACTED] 17, su incarico del Condominio FLORA 2, nella persona dell'amministratore [REDACTED], ha redatto il Collaudo statico delle opere in cemento armato ordinario relative a n°3 corpi di fabbrica composti da n°3 livelli (seminterrato, piano terra e primo), costituiti da appartamenti a schiera per civile abitazione, siti in loc. Giardino del Comune di Maierà. Tali corpi di fabbrica, allo stato già realizzati sono pervenuti agli attuali proprietari, costituitisi in Condominio regolarmente registrato e denominato "FLORA 2" tramite vendita all'incanto effettuata dal Tribunale di Paola, inquadro facenti parte dei beni del fallimento della soc. "FLORA S.r.l."

Lo scrivente, dopo opportuni sopralluoghi, per prendere visione dello stato di conservazione delle strutture, della consistenza degli immobili, e la rispondenza degli stessi agli atti progettuali, relativamente alle sole strutture in c.a., depositati presso il Genio Civile di Cosenza:

- ha proceduto al controllo del corretto adempimento delle prescrizioni formali di cui alle leggi in materia, al progetto depositato;
- ha ispezionato l'intera opera realizzata, confrontando gli elementi della struttura più significativi con i disegni esecutivi depositati in cantiere, Con la scorta degli atti progettuali, dei calcoli statici si è accertato che i lavori sono stati eseguiti secondo il

progetto depositato. Si è poi ispezionata ogni membratura delle strutture constatando che non presentano lesioni, fessurazioni e dissesti di alcun genere.

- ha effettuato prove sclerometriche, in ragione di n.4 per ogni elemento strutturale, utilizzando uno sclerometro tipo SEB n.005806 preventivamente tarato, per ogni prova il conglomerato è stato pulito e quindi smerigliato, l'esito delle prove sono da ritenersi soddisfacenti in quanto la resistenza caratteristica del calcestruzzo ottenuta è statisticamente maggiore di quella posta a base nei calcoli di stabilità dell'edificio.
- ha effettuato saggi per individuare la reale presenza di armature come da disegni esecutivi, si è proceduto a campione, per n. 10 elementi portanti, alla scalfittura del copriferro in modo da mettere a nudo l'armatura, in tutti i casi l'armatura era integra ben disposta ed in quantità prevista dai calcoli.
- ha effettuato prove di carico su n.5 fazzoletti di solaio, caricando per ogni prova una striscia larga 1 mt, il carico è stato realizzato con sacchetti di cemento di 50 kg cadauno sino a raggiungere i 400 kg/mq. L'esito delle prove è stato valutato sulla base dei seguenti elementi: Le deformazioni si sono accresciute all'incirca proporzionalmente ai carichi; nel corso delle prova non si sono prodotti dissesti o lesioni e si sono acquisiti elementi di giudizio atti a ritenere le strutture rispondenti ai fini statici.
- ha esaminato l'impostazione generale della progettazione strutturale, degli schemi di calcolo e delle azioni considerate

ed a conclusione ha ritenuto che vi erano le condizioni per effettuare il collaudo delle strutture di conseguenza:

CERTIFICA

Che le strutture in cemento armato con particolare riguardo anche alle strutture fondali, sono **collaudabili**, entro i limiti della destinazione prevista in progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 5 novembre 1971, n°1086; ed

ATTESTA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.lo 7 commi 3° e 4° dell'art.lo 9 comma 1° della Legge Regionale 27/04/1998 n°7 e dell'art.lo 28 della Legge 02/02/1974 n°64 e dell'art.lo 7 della Legge 5/11/1971 n°1086 che le opere, cui si riferisce il presente atto unico di collaudo sono conformi alla vigente normativa antisismica.

Belvedere M.mo, li 27/10/2005

Il Tecnico Collaudatore

Ing. Pasquale Filicetti



COMUNE DI MAIERA'

PROVINCIA di COSENZA

**PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO
DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ
"GIARDINO"**

PROGETTAZIONE E D.L.

Ing. Gianfranco CRUDO



COMMITTENTE

CONDOMINIO "FLORA 2"

ELABORATO

COMMISSIONE EDILIZIA

VERBALE N. 2 DEL 28/8/99

PIANTA PIANO TERRA
(STATO ATTUALE E FUTURO)

TAVOLA

PE 3.0

AGGIORNAMENTI

Progetto esecutivo - prima emissione

DATA

luglio '99

SCALA

1:100

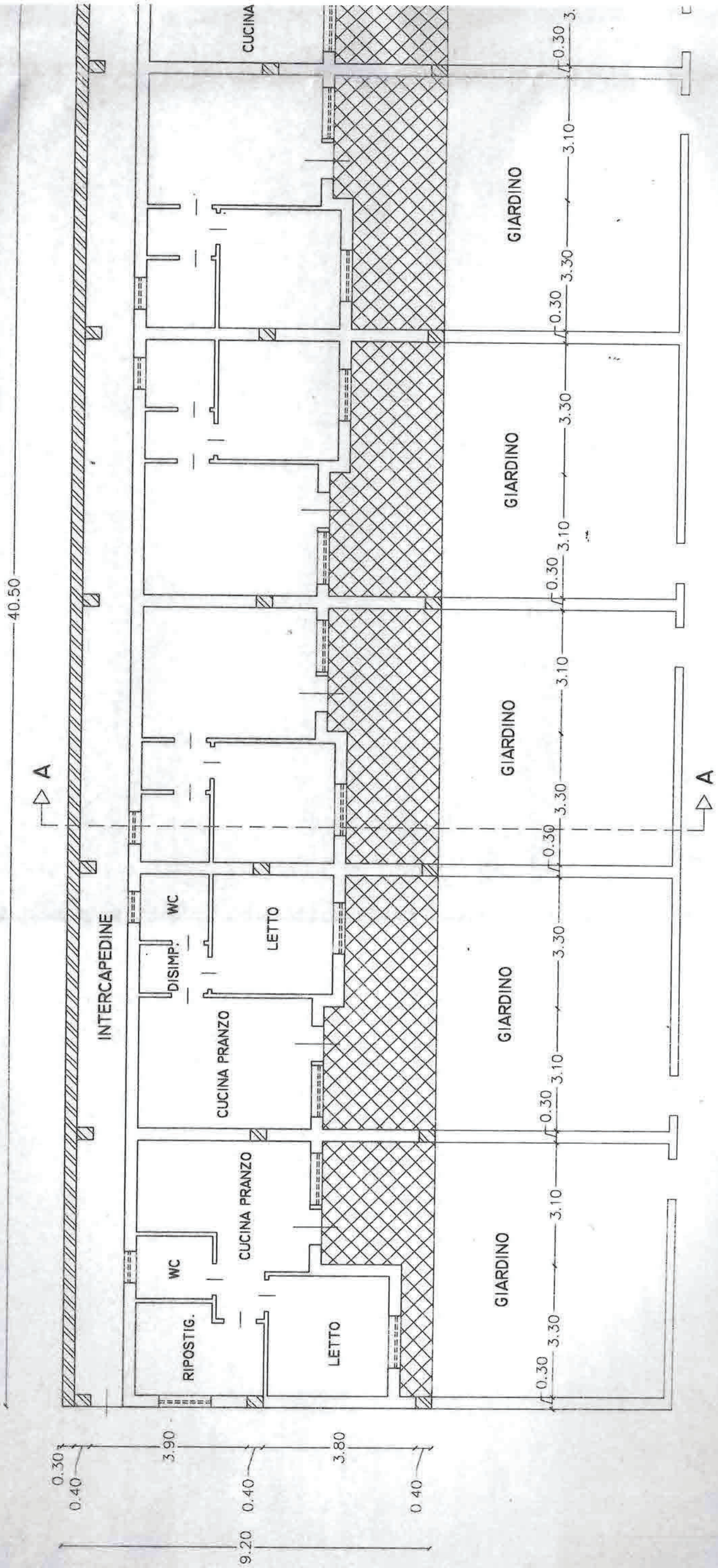
IL TECNICO COMUNALE
(Gen. Emilio)

GEOSTRU Studio Associato d'Ingegneria

Via G. Fiorillo, Belvedere M.mo (CS) - tel. 0985/849109 - momionet@geostru.it

COMUNE DI MAIERA'

PIANTA PIANO TERRA



COMUNE DI MAIERA'

PROVINCIA di COSENZA

PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ "GIARDINO"

PROGETTAZIONE E D.L.

Ing. Gianfranco CRUDO

COMMITTENTE

Giuseppe Felice

CONDOMINIO "PAPA PAOLO"
Part. della legge regionale 27.04.1998 n. 7 di cui
alla nota di pag. numero e data.

Protocollo n. 10612/1999



REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
Settore Tecnico Decentrato n. 34
COSENZA

Legge 22.1974, n. 64 e L.R. 27.04.1998 n° 7

ELABORATO

Cosenza, il 10/07/1999

PROSPETTI E SEZIONI
(STATO ATTUALE)

ING. GIUSEPPE CICIRELLI



TAVOLA

PE 8.0

SCALA

1:100

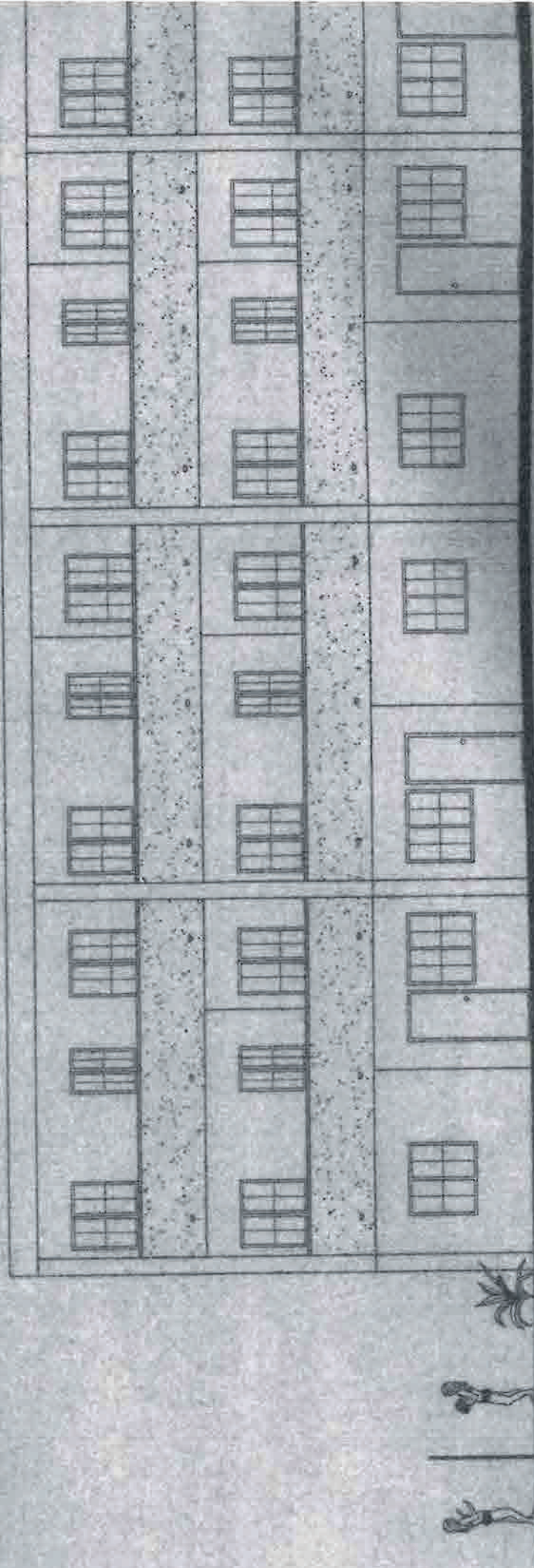
AGGIORNAMENTI

Progetto esecutivo -- prima emissione

DATA

luglio 99

PROSPETTO FRONTALE



MAIERA
COSENZA

COMPLETAMENTO
DELLO SITO IN LOCALITÀ
"NO"



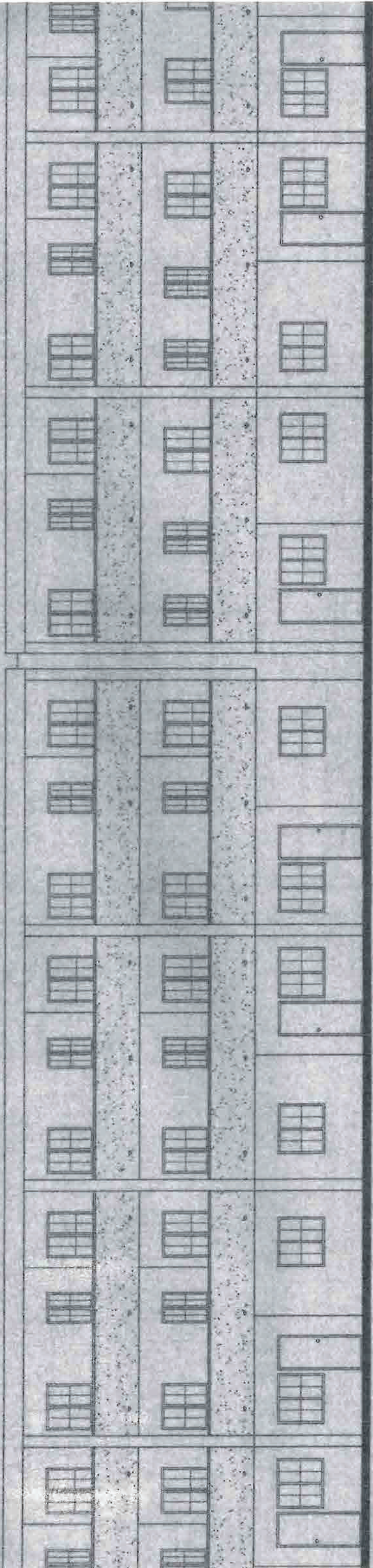
REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
Settore Tecnico Decentrato n. 34
COSENZA

Legge 22.1974, n. 83 e L.R. 27.04.1998 n. 7
"Firma" ricevuto deposito del progetto ai sensi del
"art. 22" della legge regionale 27.04.1998 n. 7 di cui
alla nota di pari numero e data.
1994-5560
Protocollo n. 11161/1812/1999

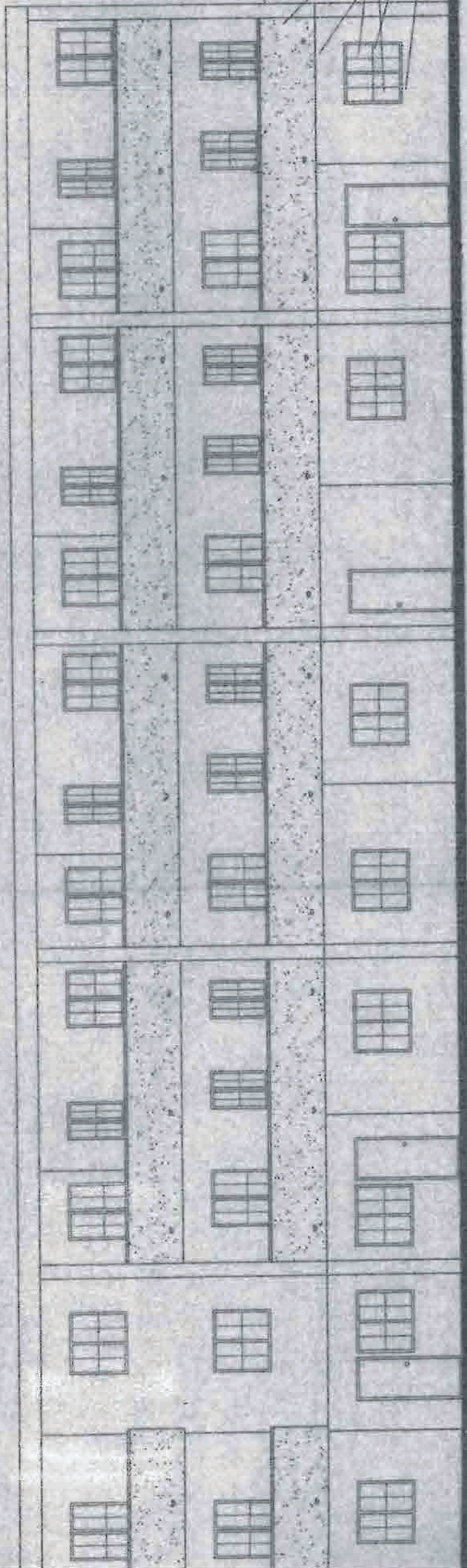
Cossenza, il 18/07/1999

GIUSEPPE CICIRELLI

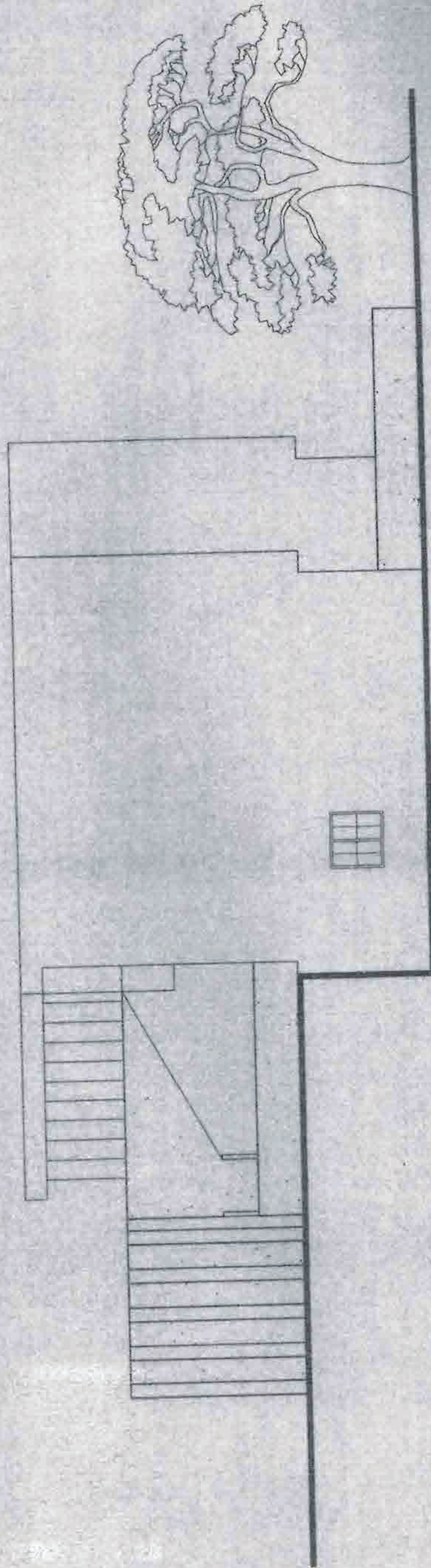




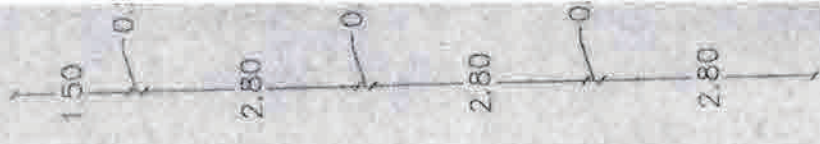
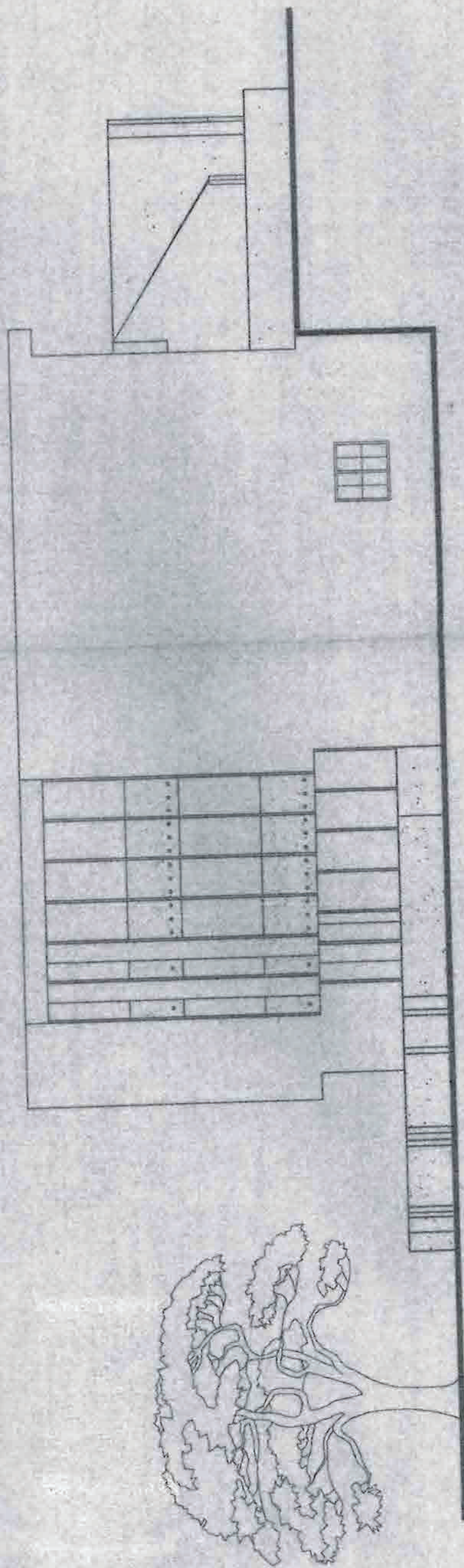




PROSPETTO LATERALE I



PROSPETTO LATERALE 2



COMUNE DI MAIERA'

PROVINCIA di COSENZA

PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ "GIARDINO"

PROGETTAZIONE E.D.L.

Ing. Gianfranco CRUDO



COMMITTENTE

Giuseppe Ful

CONDOMINIO "FLORA" -
alla nota di pari numero e data

Legge 2.2.1974, n. 64 e L.R. 27.04.1988 n° 7

Si attesta l'avvenuto deposito del progetto ai sensi dell'art. 27.04.1988, n. 7 di cui alla nota di pari numero e data.

Protocollo n. 1761 Pratica n. 1099-5560
Cosenza, il 18.11.1999

ELABORATO

PROSPETTIVE SEZIONALI
(STATO FUTURO)

GIUSEPPE CICIRELLI
GIANNINO GIANNONE



TAVOLA

PE 9.0

AGGIORNAMENTI

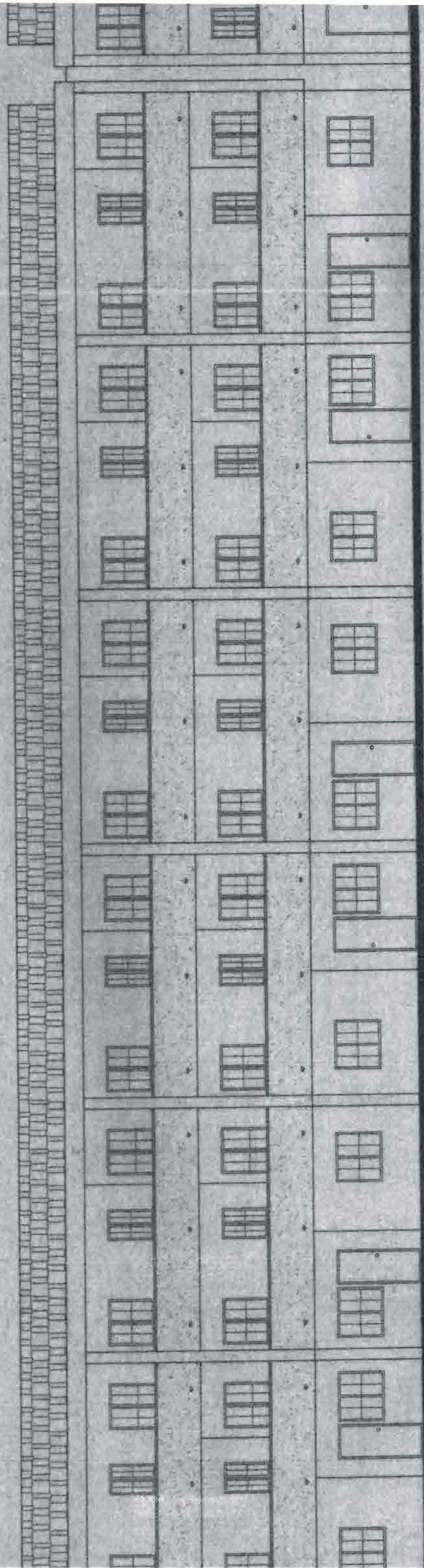
DATA

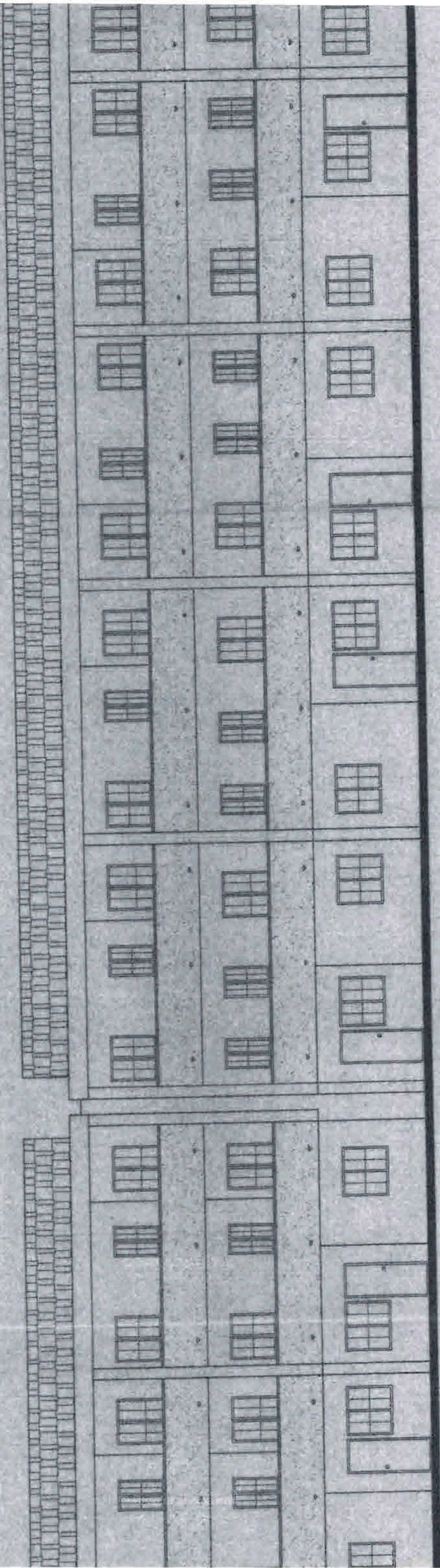
luglio '99

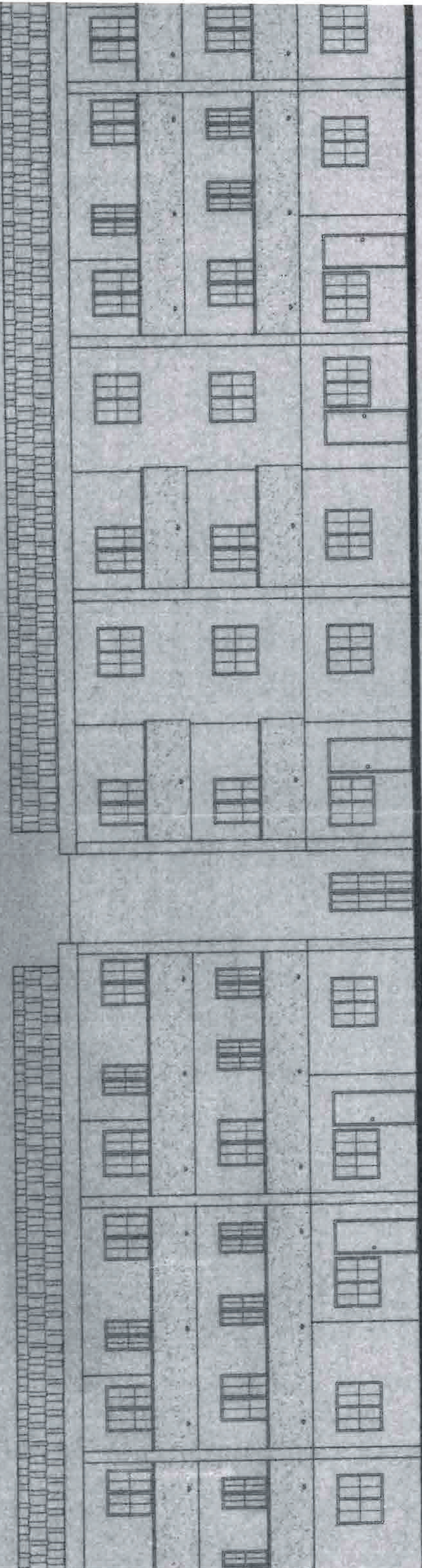
SCALA

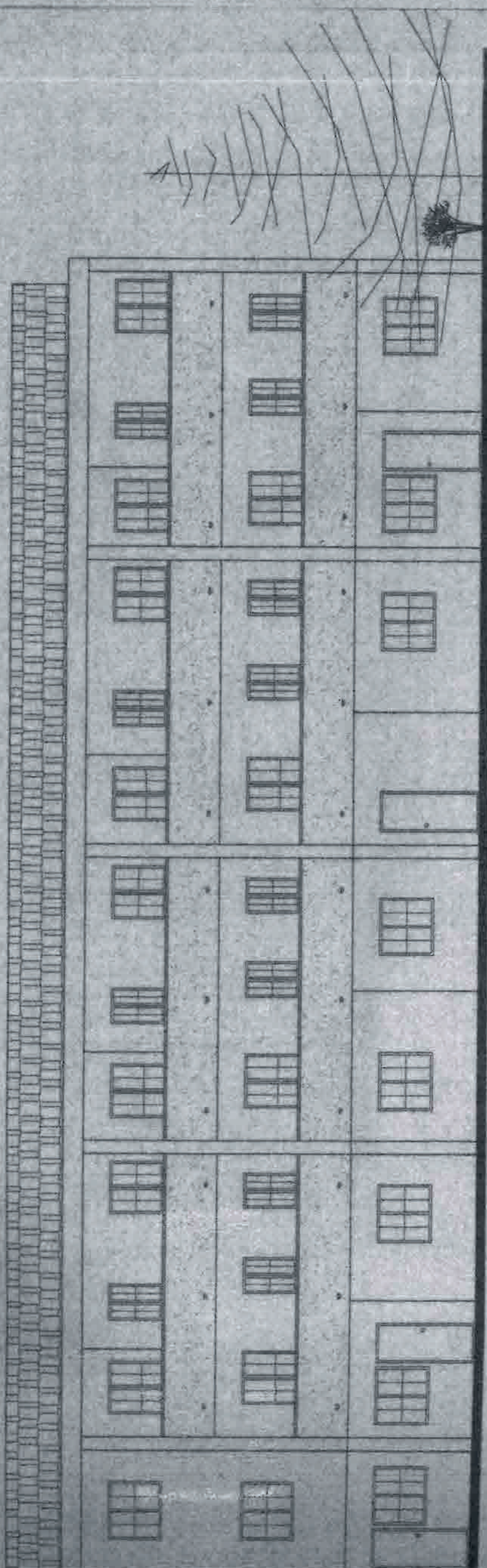
1:100

PROSPETTO FRONTALE

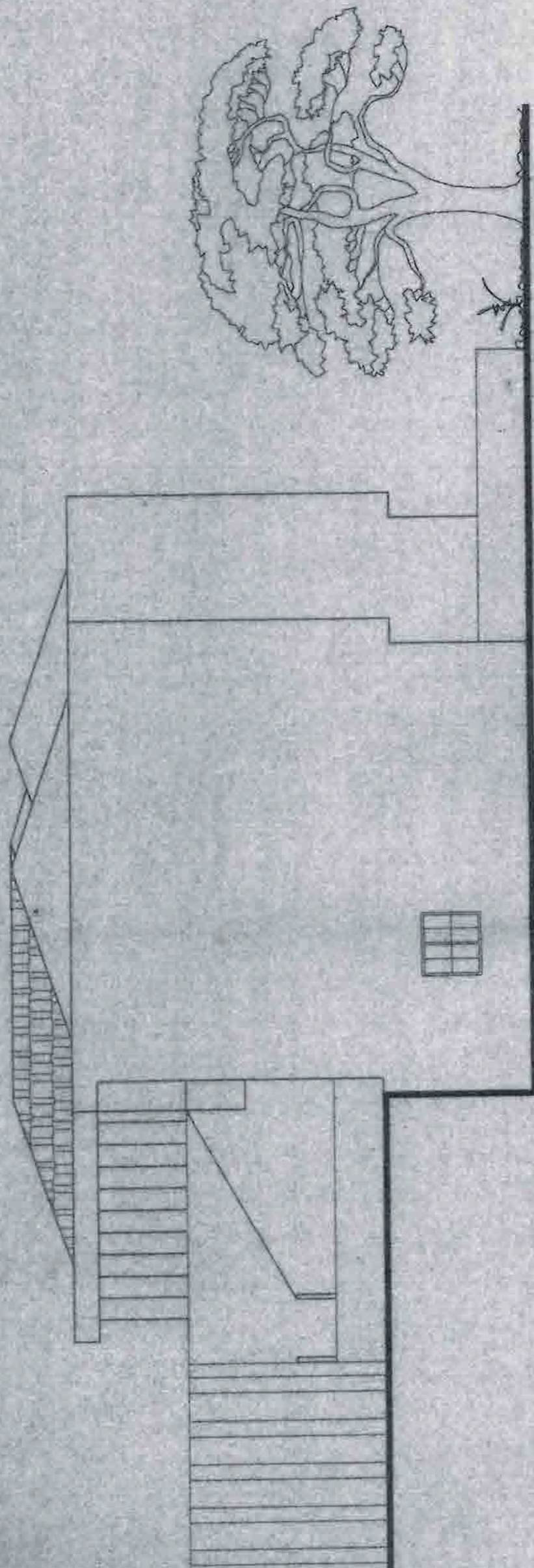




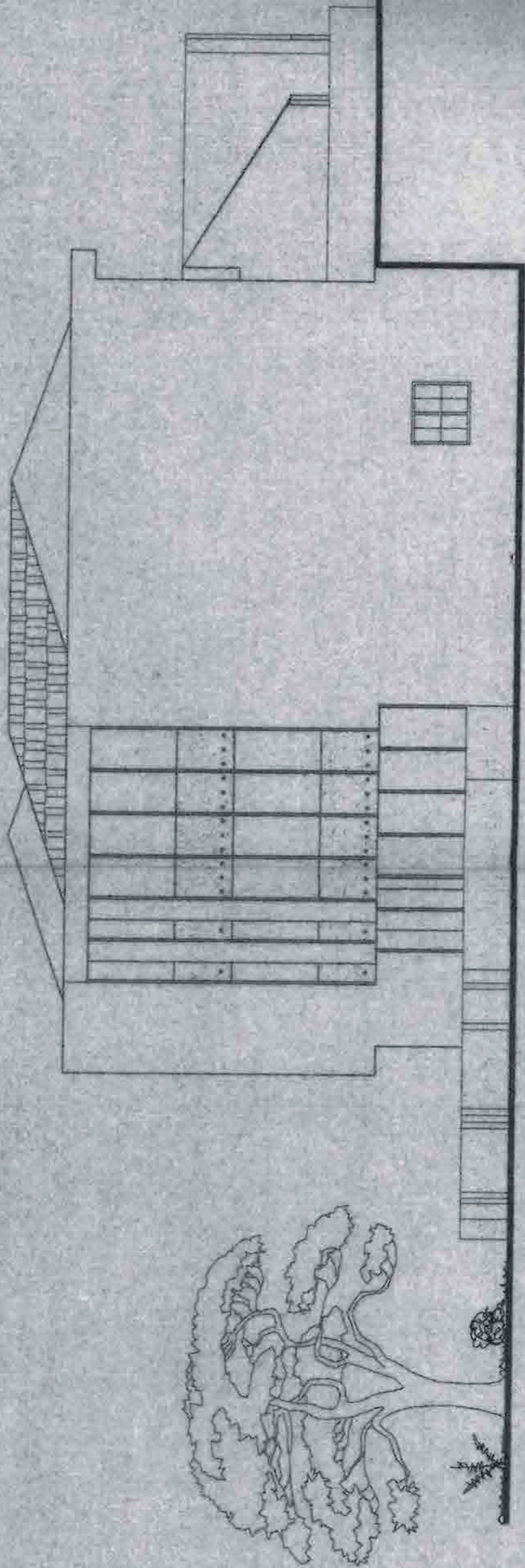




PROSPETTO LATERALE I



PROSPETTO LATERALE 2



All'utc del COMUNE DI MAIERÀ
Responsabile Geom. Emilio Laino
utcmaiera@asmepec.it

dal CTU LANZILLOTTA Cettina
cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu

OGGETTO: RICHIESTA DEI DOCUMENTI PER LA VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE AL FOGLIO 5 P.LLA 382 SUB.3-4 - COMUNE DI MAIERÀ (CS)

La sottoscritta Ing. Lanzillotta Cettina, nata a Belvedere M.mo e residente in Fuscaldo in c/da Pietrapiana, n° 3, in qualità di CTU della proc. esec. RGEI 2/2020, per poter rispondere al quesito sulla regolarità edilizia-urbanistica degli immobili pignorati, ad integrazione dei documenti inoltrati dall'ufficio tecnico comunale in precedenza,

CHIEDE

1) se esistono progetti in sanatoria o varianti presentati per la variazione del prospetto frontale del condominio, riscontrato diverso dal progetto consegnatomi via pec; altrimenti chiede se esiste del volume ancora sfruttabile per il fabbricato.

2) informazioni sulla zona territoriale-urbanistica "*satura di ristrutturazione A2*" del PRG, strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione, del comune di Maierà (Cs);

al fine chiede copia di:

- regolamento edilizio dello strumento urbanistico vigente nell'anno di costruzione del fabbricato in esame e dello strumento attualmente vigente,
- relative norme tecniche di attuazione,
- cartografia del prg e dello strumento attualmente vigente.

3) se l'area territoriale è soggetta a vincolo di tipo paesaggistico-ambientale, oltre a quello sismico.

Si sollecita l'emissione urgente della richiesta in oggetto, trasmettendone una copia per mezzo pec cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu.

Ringraziando anticipatamente,
Distinti saluti

Il CTU
Ing. Cettina Lanzillotta

Fuscaldo, lì 16/12/2020

Ingegnere CETTINA LANZILLOTTA - STUDIO: C/da Pietrapiana, n° 3 - 87024 Fuscaldo (Cs)
C.F. LNZCTN84D63A773N - PARTITA I.V.A. 03464370786 - CELL. 328 8930217
E-MAIL: ing.lanzillottacettina@gmail.com - PEC: cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu

Da "utcmaiera" <utcmaiera@asmepec.it>

A "cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu" <cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu>

Data mercoledì 13 gennaio 2021 - 21:10

Re: RICHIESTA DOCUMENTI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA - CTU LANZILLOTTA CETTINA PROC. ES. 2/2020 TRIB. DI PAOLA

Alla CTU Cettina Lanzillotta
FUSCALDO

Con riferimento alla sua nota pervenuta in data 16.12.2020, oltre alle copie relative al regolamento edilizio dello strumento urbanistico vigente nell'anno di costruzione del fabbricato in esame e dello strumento attualmente vigente, norme tecniche di attuazione, cartografia del prg e dello strumento attualmente vigente, già inviatole, si comunica quanto segue.

Non sono stati rinvenuti atti relativi a varianti e/o sanatorie relative al fabbricato oggetto della sua richiesta.

Il calcolo volumetrico potrà essere effettuato solo dopo la presentazione di regolare progettazione inerente le ulteriori trasformazioni dell'immobile sull'area di sedime relativa all'intera struttura, essendo l'intera zona classificata quale "A2 zona satura di ristrutturazione" come da norme tecniche di attuazione del vigente PRG

La zona ove è ubicato l'immobile è soggetta a vincolo sismico ma non soggetta a vincoli paesaggistici-ambientali.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO - Geom. Emilio M. Laino

Da : "cettina.lanzillotta.a23" cettina.lanzillotta.a23@ingpec.eu

A : utcmaiera@asmepec.it

Cc :

Data : Wed, 16 Dec 2020 09:35:07 +0100

Oggetto : RICHIESTA DOCUMENTI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA - CTU LANZILLOTTA CETTINA PROC. ES. 2/2020 TRIB. DI PAOLA

> La sottoscritta CTU lanzillotta cettina della proc. es. 2/2020 del tribunale di Paola

> CHIEDE

> che le vengano rilasciate copie dei documenti elencati nella richiesta in allegato.

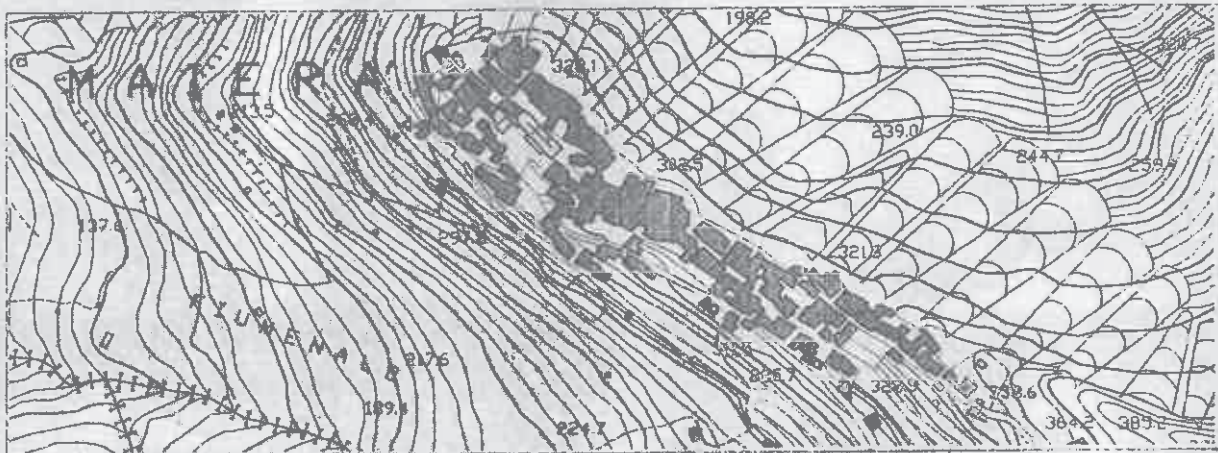
> Certi di una celere risposta,

> Distinti saluti

> il ctu Ing. LC

COMUNE DI MAIERÀ

PROVINCIA di COSENZA



Piano Regolatore Generale

ELABORATO
ZONIZZAZIONE:
Centro Storico e zone limitrofe

TAVOLA
7/A
SCALA
1 : 2000

APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

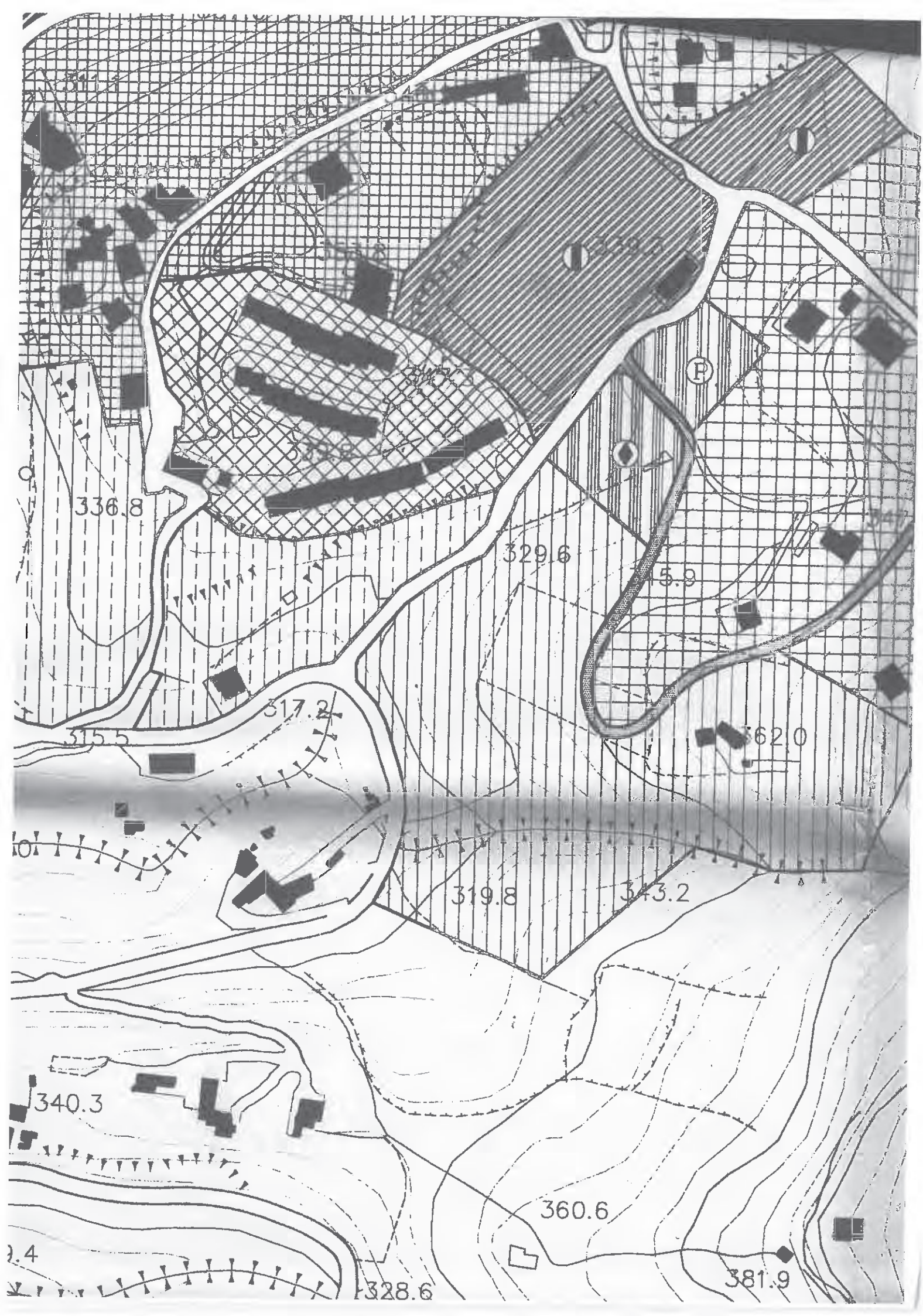
APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

Il Segretario Comunale
dr. Piscioti Raffaele

Il Progettista
ing. Franco Grisolia

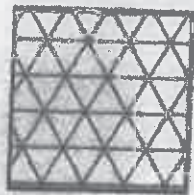


Il Sindaco
Perrone Raffaele



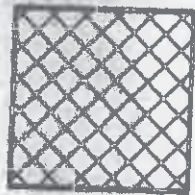
LEGENDA

A1



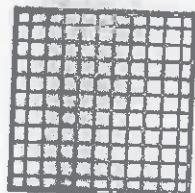
conservazione:
centro storico

A2



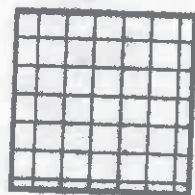
conservazione:
zona satura

B1



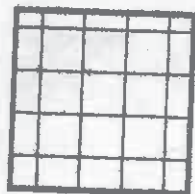
completamento:
adeguamento e
sostituzione edilizia

B2



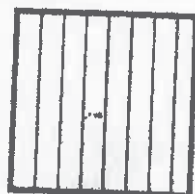
completamento:
adeguamento e
sostituzione edilizia

B3



completamento:
ristrutturazione e sostituzione
edilizia nelle frazioni

C1



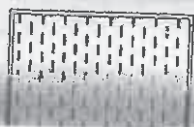
espansione:
attuazione attraverso
P.P. e P.L.

C2



espansione turistica:
attuazione attraverso
P.P. e P.L.

C3

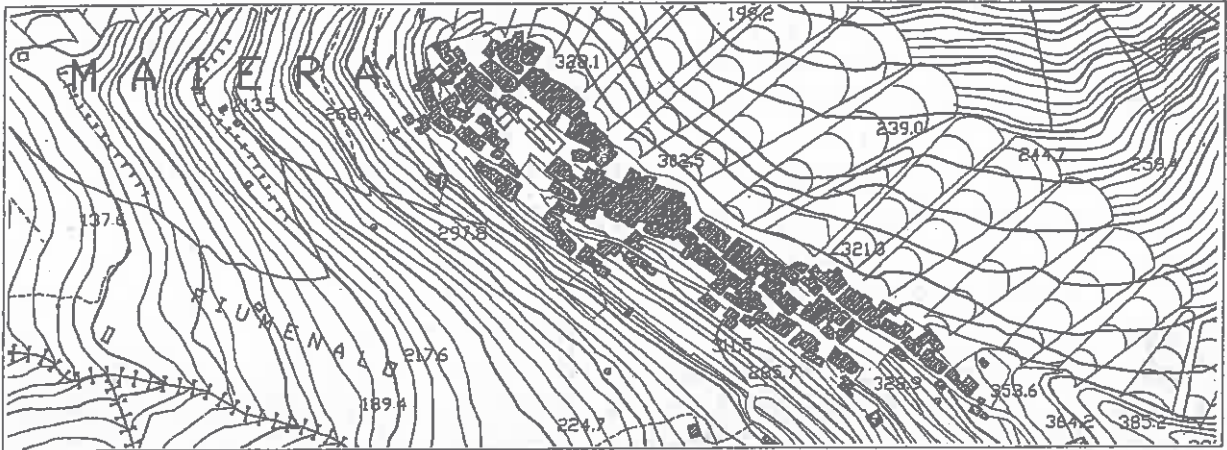


espansione:
edilizia economica e

Il Comune Ad Attuazione
(Comune di Maierà)

COMUNE DI MAIERÀ

PROVINCIA di COSENZA



Piano Regolatore Generale

ELABORATO

TAVOLA

8

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

SCALA

APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

Il Progettista
ing. Franca Grisolia



Il Segretario Comunale
dr. Piscioti Raffaele

Il Sindaco
Perrone Raffaele

CAPITOLO III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 6 **NORME GENERALI PER LE ZONE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE**

Nelle zone residenziali sono ammessi edifici destinati alle abitazioni ed attrezzature di servizio alle residenze, sono altresì ammessi edifici a carattere alberghiero.

Da tali zone sono esclusi: grossi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumori od odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcili, pollai ed ogni altra attività che risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici di questo tipo già esistenti, potranno essere mantenuti, ma se demoliti non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una adeguata superficie di parcheggio privato e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Art. 7 **DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Il territorio comunale è diviso, per come riportato negli elaborati grafici, secondo la seguente classificazione:

1) Zone adibite a Residenza suddivise in:

- Zone A : Conservazione
- Zone B : Completamento
- Zone C : Espansione

2) Zone Produttive suddivise in:

- Zone D : Artigianale ed industriale di piccole e medie dimensioni
- Zone E : Agricola
- Zone ZE : Estrattiva

3) Zone di Uso Pubblico suddivise in:

- Zone F : Aree pubbliche per le zone A e B
- Zone G : Attrezzature urbane e comprensoriali

4) Aree soggette a Vincolo:

- Vincolo di rispetto stradale
- Vincolo di rispetto cimiteriale

5) Aree per la viabilità

Sono comprese in tali zone tutte quelle parti di territorio comunale che annoverano agglomerati urbani a carattere storico, archeologico, ed ambientale e quelli di particolare peso urbanistico e turistico.

Nell'ambito del territorio comunale di Maierà si sono individuate due sottozone:

A1 : Centro Storico

A2 : Zona Saturata di ristrutturazione

Sottozona A1 : *Centro Storico.*

Tale zona, edificata con impianto urbanistico di particolare pregio storico da tutelare, è soggetta a Piano Particolareggiato di risanamento conservativo o Piano di Recupero, da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale, nei limiti di densità territoriale esistente.

Gli interventi si attueranno seguendo i criteri di seguito riportati:

- 1) conservazione degli ambienti esterni e degli spazi interni, previa analisi storico critica del relativo tessuto urbano;
- 2) sugli edifici inclusi nei complessi di carattere storico artistico e monumentale, siano essi vincolati o classificati tali o da vincolare, ai sensi della legge 1° giugno 1939 n°1089, sono consentiti soltanto interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed adeguamento igienico-funzionale e devono essere conservati nella forma e nel volume;
- 3) sugli edifici che rivestono particolare pregio ambientale possono essere effettuate opere di risanamento conservativo e di trasformazione e di rinnovamento purché non alterino i volumi e le superfici esistenti e non venga alterato il loro carattere esterno in particolar modo il colore;
- 4) determinazione degli interventi necessari ad un armonico riequilibrio degli edifici esistenti prevedendo eventuali riallineamenti delle facciate, rifacimento nei tetti, ripristino degli aspetti cromatici.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato o del piano di recupero saranno concesse opere di restauro conservativo, purché rispettino i caratteri ambientali e non potrà essere concessa alcuna concessione comprendente nuove costruzioni. Il restauro conservativo comprende opere di consolidamento statico e di adeguamento igienico-funzionale e deve essere inteso al recupero e restauro artistico degli organismi edilizi attraverso le seguenti opere:

- a) conservazione delle strutture originarie non fatiscenti;
- b) ripristino delle parti distrutte ma necessarie a garantire la integrità dell'edificio;
- c) eliminazione di tutti i volumi ed elementi architettonici che introdotti in epoche successive non costituiscono un determinante ed organico sviluppo del complesso originario;
- d) recupero della veste esterna degli edifici, con particolare riguardo agli intonaci che debbono essere ripresi con malta e tinte analoghe a quelle originarie;
- e) sostituzione o ripristino di solai effettuato con strutture e tecniche compatibili con le scelte di restauro adottate;

- f) recupero delle coperture a tetto e a terrazza che devono restare alla stessa quota;
- g) sostituzione o recupero di porte, finestre ed aperture in genere riconducendole alle forme tradizionali.

In definitiva per opere di consolidamento statico si intendono tutte quelle opere atte ad assicurare la stabilità dell'edificio con l'obbligo al ripristino delle strutture portanti con l'uso di materiali e tecniche uguali a quelle originarie.

Per adeguamento igienico-funzionale si intende il riordino e la installazione di canne fumarie, impianti generali quali quello idrico, di riscaldamento, di ascensore o simili; servizi interni quali bagni e cucine anche con aerazione artificiale o impianti tecnologici di servizio. L'installazione di tali impianti non dovrà comunque causare alterazioni volumetriche degli edifici, chiusura o alterazioni di spazi comuni oppure, di disimpegno, aperti o scoperti, e infine modifiche del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti.

Le opere di restauro conservativo ammesse ai sensi dei precedenti commi, dovranno riferirsi a singole unità edilizie se tipologicamente individuabili e chiaramente identificabili nel tessuto edilizio e non dovranno interferire sulle unità edilizie vicine.

Sottozona A2: Zona Saturata di ristrutturazione

Tale zona, di rilevante peso urbanistico e turistico, è soggetta a Piano Particolareggiato di Ristrutturazione, ciò al fine di garantire l'adeguamento degli standard funzionali e pervenire all'ottenimento di un adeguato arredo urbano. Annovera edifici o complessi edilizi con pochissimi lotti interclusi da destinare esclusivamente ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel caso che la realizzazione di tali attrezzature venisse demandata dal Comune ai privati, è prescritta una apposita convenzione con il Comune che ne disciplinerà l'uso di dette attrezzature.

Sono ammesse, altresì, all'interno di tali zone esclusivamente opere di ristrutturazione edilizia che mirano al recupero architettonico dei complessi oltre che l'adeguamento igienico-funzionale. È consentito altresì il completamento dei fabbricati esistenti per i quali è già definita la volumetria.

Art. 9 ZONE B - COMPLETAMENTO

In tali zone ricadono parti del territorio comunale che sono interessate dall'edificazione e fornite, anche se in minima parte, di opere di urbanizzazione primaria.

Sono state individuate 3 (tre) sottozone: B1, B2 e B3 di completamento edilizio.

Nelle citate sottozone si interviene, per completamento, rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) il lotto minimo consentito per l'edificazione deve essere pari a mq. 400 nella sottozona B1, mq 600 nella sottozona B2 e mq 800 nella sottozona B3, ferma

COMUNE DI MAIERA

PROVINCIA di COSENZA



REGIONE CALABRIA



copia conforme all'originale approvato con deliberazione n. 23 del 26.04.12

Piano Regolatore Generale

Adottato con deliberazione n. 23 del 26.04.12

ELABORATO

Il Commissario Ad Acta
(Geom. Michelangeli Aiello)

M. Aiello

TAVOLA

9

REGOLAMENTO EDILIZIO

SCALA

APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

Il Progettista
ing. **Francisco Grisolia**



APPROVAZIONE C. C.
delibera n.
data

Il Segretario Comunale
dr. Pisciotto Raffaele

Il Sindaco
Perrone Raffaele

CAPITOLO I

NORME INTRODUTTIVE

1 CONTENUTO, LIMITI ED OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia; nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale eserciterà tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle Leggi vigenti in materia.
- Il Committente titolare di concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni osservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella Concessione.
- Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati; i subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto in segno di accettazione dell'incarico affidatogli.

2 DEFINIZIONI UTILIZZATE

1) costruzione:

- qualsiasi opera emergente dal suolo, o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione del suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) fronte:

- proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) sagoma:

- contorno che viene ad assumere l'edificio che comprende non solo le parti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;

4) destinazione d'uso:

- utilizzazione dell'edificio o di sue parti;

3) ricostruzione:

- intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) *ampliamento:*

- la creazione di uno spazio supplementare ad una costruzione esistente;

5) *sopraelevazione:*

- estensione in senso verticale di tutta, o di parte, di una costruzione esistente.

6) *ristrutturazione edilizia*

- complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi che possono mediante un insieme sistematico di opere portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) *ristrutturazione urbanistica:*

- qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) *restauro e risanamento conservativo:*

- quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori ed degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) *manutenzione ordinaria:*

- intervento che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie della costruzione, non ne alterano le strutture e non ne modificano la disposizione dei locali ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

10) *manutenzione straordinaria:*

- l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

rt. 3. DEFINIZIONI DI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1) *SUT - Superficie Utile Territoriale (mq)*

- superficie riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale al netto della grande viabilità esistente;
- superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) *IFT - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)*

- rapporto tra volume massimo realizzabile e superficie territoriale della zona.

3) *SF - Superficie fondiaria (mq)*



- si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- 4) *IFF - Indice di Fabbricabilità Fondiario (mc/mq)*
- rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
- 5) *Sm - Superficie minima del lotto*
- per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- 6) *Su1 - superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)*
- tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primarie secondo le quantità stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito zone per zone dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 7) *Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)*
- tale superficie comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalla legge vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 8) *Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)*
- per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerato per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.
- 9) *Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)*
- si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.
- 10) *Su - superficie utile (mq)*
- si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature; escludendo solamente cantine, i depositi e autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o almeno aperti su due lati ed i servizi tecnici.
- 11) *Sua - Superficie utile abitabile (mq)*
- si intende la superficie di pavimento, degli alloggi, misurata al netto di muratura, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 12) *V - Volume di un edificio (mc)*
- ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria va computato sommando i prodotti della superficie netta di ciascun piano, delimitata dal perimetro interno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli le cui falde hanno pendenza inferiore al 40%, i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico o se compresi entro il 30% della superficie a cui sono asserviti, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali

extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione degli impianti di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve esser prevista una soluzione architettonica unitaria.

13) *H_f - Altezza delle fronti di un edificio (m)*

- s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera ed il livello costituito dalla linea di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 40%, l'altezza viene misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna ed il calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno, non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

14) *H - Altezza della costruzione (m)*

- si intende la media delle altezze delle fronti calcolata secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) *D_f - distanza tra le fronti (m)*

- si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

16) *D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)*

- si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, con esclusione dei balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 5 m.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà con esclusione di costruzione su limite di zona. Qualora colui che ha costruito per prima si sia tenuto sul confine, od a meno di 5 mt da questo, il vicino, qualora non intende costruire in

aderenza per come dettato dal Codice Civile, deve arretrare fino a costruire l'intervallo di isolamento regolamentare fra i due edifici (larghezza pari a 10 m).

17) N - Numero dei piani

- si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 52 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 54.

18) Lm - Lunghezza massima delle fronti

- si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea. Per edifici destinati a residenze tale lunghezza non può superare i 40 m.

Art. 4. INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE

Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale, oppure richiedere alla stessa una Concessione od una Autorizzazione alterativa o concorrente, a norma e per gli effetti dell'art. 31 della LUN, dell'art. 10 della L. n. 765/1967, degli artt. 1, 3, 9 e 10 della L. n. 10/1977 e dell'art. 48 della L. 457/1978.

Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni o Enti sovracomunali quando svolgono attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che intendono eseguire opere su terreni demaniali.

Art. 4.1. - Opere soggette a Concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 6, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessioni da parte del Sindaco ai sensi del presente regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere e i lavori di seguito elencati:

Art. 4.1.1 - Interventi di nuova costruzione

- a) tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano manomissione del suolo) a qualsiasi uso destinate da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziali;
- b) si considerano altresì nuove costruzioni:
 - le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
 - le costruzioni leggere anche prefabbricate;
 - i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
 - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti;
 - le vetture (roulotte, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - ◊ siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;

- ◇ siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.)
 - ◇ abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
 - ◇ vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari come depositi, box, ecc.
- c) interventi di ricostruzione ottenuti mediante svuotamento dell'edificio o di sue parti consistenti.

Art. 4.1.2 - Interventi di urbanizzazione

- a) concernono opere preordinate all'edificazione oppure a servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:
- per rendere abitabile gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. 847/1964);
 - per rendere possibile o più agevole la via associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L. n. 865/1971);
 - per realizzare lo sfruttamento ed il trasporto di risorse collettive;
 - per infrastrutturare il territorio;

Art. 4.1.3 - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale

- a) concernono opere che tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative attraverso:
- l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, apportando le necessarie modifiche interne e creando gli indispensabili volumi tecnici esterni;
 - la suddivisione di unità edilizia o l'aggregazione o riunione di due o più unità edilizie.

Art. 4.1.4 - Interventi di consolidamento

a) concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture, purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Art. 4.1.5 - Interventi di risanamento igienico

a) concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive), allo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigienici (che risultano quindi inabitabili o inagibili) per restituirli al loro normale uso;

Art. 4.1.6 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

a) sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli

elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, conservando, però, l'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Art. 4.1.7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

a) sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere quali il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, in particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare, anche se parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Art. 4.1.8 - Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle Leggi n. 10/1977, n. 457/1978, n. 47/1985 e delle disposizioni regionali in materia.

a) detti interventi sono soggetti a concessione soltanto nel caso in cui, per adattare l'immobile ad una nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorre eseguire delle opere edilizie; quando ciò non sia necessario, è sufficiente una semplice autorizzazione del Sindaco.

Art. 4.1.9 - Interventi di ampliamento

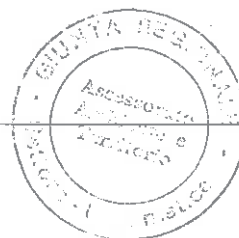
a) concernono le opere che tendono ad ingrandire la costruzione creando volumi e ricavando superfici di piano. In particolare:

- aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (porticati, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline, ecc.);
- creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza di piani.

Art. 4.1.10 - Interventi di demolizione

a) concernono in opere di demolizione, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, di volumi edilizi o superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo;

b) in tutte le zone del PRG è consentita la demolizione e la ricostruzione ove la demolizione si renda necessaria per oggettive ragioni tecniche e a condizione che non siano alterati il volume, la superficie e la destinazione d'uso. Tale norma, nelle aree di completamento e di espansione, si applica esclusivamente nei lotti la cui superficie è inferiore a quella minima per la edificazione; nelle altre zone potranno essere realizzate solo in conformità alle norme del RE ed alle previsioni di PRG vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria prevalente disposizione di legge nei casi di calamità;



- c) gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di un'esplicita previsione del PRG sono soggetti a semplice autorizzazione.

Art. 4.1.11 - Interventi di ricostruzione

- a) concernono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali, e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, altezza, superficie lorda complessiva di piano, ecc.), di quello preesistente ed, eventualmente l'aspetto estetico;
- b) qualora nella ricostruzione si rispettano i parametri edilizi dell'edificio preesistente (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di *ricomposizione plano-volumetrica* e sono anch'essi soggetti a Concessione.

Se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali e costruttivi ed architettonici per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente si configura come un intervento di nuova costruzione.

Art. 4.2 - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'Istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere del precedente articolo 4.1.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistico dovuta dalle seguenti opere:

- a) Installazione ed attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) Aperture e coltivazioni delle cavi; estrazioni di materiale inerte dai fiumi, discariche.
- Oltre a quanto disposto in materia della normativa la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Art. 5 | OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari degli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento, e previo parere del tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario:

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
- b) I lavori e le attività di cui appresso:
- il rinnovamento e sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzione di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
 - il rifacimento della copertura;
 - la sostituzione di infissi esterni;
 - il rifacimento di intonaci esterni;
 - l'installazione di campeggi mobili occasionali;
 - la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - l'installazione di strutture trasferibili, precarie gonfiabili;



- tendoni o similari per spettacoli rappresentazioni ecc;
- i depositi di materiali su aree scoperte;
- l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con deposito, accumulo di rifiuti relitti o rottami;
- l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energia alternativa (energia solare, eolica ecc.);
- l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione;
- gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto dell'energia elettrica del gas ecc.;
- la realizzazione nei distacchi tra i fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
- l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acque e gas che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterne alla costruzione;
- il collocamento di inferriate di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- il collocamento la rimozione, la modifica di vetrine insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- il collocamento o la modifica di tende o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l'esecuzione di lavori o depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità l'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade Provinciali e Statali;
- la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui ai comma precedenti sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentali statali e regionali.

rt. 6 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) sono opere soggette a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non interessano stabili dichiarati a norma di Legge di interesse storico o artistico.



Allegato 9
Spese passive della parte esecutata

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE
EDIFICIO: FLORA 2 COMUNE DI MAIERA' ANNO 2019

7,380

Unità Immob.	Condominio	Particella	Sub.	Mill. Generali	Ripartizione Spese in EURO
1	SONETTI ROSALBA	382	1 ; 2	21.12	156
2	DE GIORGIO LORENZO	382	3 ; 4	18.81	139
3		382	5 ; 6	18.88	139
4		382	7 ; 8	18.79	139
5		382	9 ; 10	19.27	142
6		382	11 ; 12	19.29	142
7		383	1 ; 2	16.20	120
8		383	3 ; 4	16.20	120
9	COMUNE DI MAIERA'	383	5 ; 6	16.24	120
10	CELANO GIUSEPPE	383	7 ; 8	19.24	142
11	GIACCIANOVA TOMMASO	383	9 ; 10	18.90	139
12		384	1 ; 2	19.29	142
13	D	384	3 ; 4	19.68	145
14		384	5 ; 6	19.12	141
15		384	30;31	17.10	126
15		384	32 ;33	18.08	133
16		384	9 ; 10	21.70	160
17		382	13 ; 14	21.22	157
18		382	15 ; 16	23.50	173
19		382	17 ; 18	18.10	134
20		382	19 ; 20	18.10	134
21		382	21 ; 22	18.33	135
22		382	23 ; 24	20.08	148
23		383	15 ; 16	19.97	147
24		383	13 ; 14	20.00	148
25	B	383	11 ; 12	20.18	149
26	C	383	17 ; 18	19.06	141
27		383	19 ; 20	20.57	152
28		384	11 ; 12	19.47	144
29		384	13 ; 14	19.55	144
30		384	15 ; 16	21.59	159
31	L	384	17 ; 18	17.33	128
32		384	19 ; 20	17.33	128
33	S	384	21 ; 22	21.30	157
34		382	25	19.86	147
35		382	27	19.86	147
36		382	29	19.86	147
37		382	31	19.88	147
38		382	33	20.20	149
39	C	382	35	20.20	149
40	F	383	21	20.84	154
41		383	22	20.75	153
42		383	23	20.75	153
43	S	383	24	20.75	153
44	S	383	25	20.75	153
45	I	384	23	19.66	145
46		384	24	19.66	145
47		384	25	19.65	145
48	F	384	26	21.20	156
49	F	384	27	21.20	156
50		384	28	21.30	157

TOTALI

1000

7,380

- CONDOMINO FLORA 2 -
VIA GIARDINO 27- 87020
MAIERA'

PREVENTIVO ORDINARIE	TABELLA A	
ANNO 2019	Assicurazione fabbricato	1615.00
	Cancelleria	80.00
	Compenso Amministratore	2500.00
	Spese bancarie	200.00
	Pulizia Parco + taglio albero	1000.00
	Deleghe rit. d'acconto	150.00
	Pagamento bollette Enel previsione per tutto l'anno	1100.00
	Acquisto materiale elettrico + Elettricista	600.00
	TOTALE	€ 7245,00

Passivo anno 2018 € 134.80

Vengono inserite € 200.00 Bulding Materiali da dividere per tutti i condomini € **3,80** ciascuno.

Vengono inserite € 400.00 per disinfestazione e per derattizzazione da dividere per tutti i condomini € **7,80** ciascuno.

Vengono inserite € 100.00 AgricolRizzo snc da dividere per tutti i condomini € **0.50** ciascuno.



Per un totale di € 12.00(a condomino)

N.B. La presente tabella verrà approvata nel mese di agosto da tutti i condomini, nella riunione che si terrà il giorno 11.08.2019.

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE
EDIFICIO: FLORA 2 COMUNE DI MAIERA' ANNO 2020

7.245

Unità Immob.	Condominio	Particella	Sub.	Mill. Generali	Ripartizione Spese in EURO
1		382	1 ; 2	21,12	153
2		382	3 ; 4	18,81	136
3		382	5 ; 6	18,88	137
4		382	7 ; 8	18,79	136
5		382	9 ; 10	19,27	140
6	A	382	11 ; 12	19,29	140
7		383	1 ; 2	16,20	117
8		383	3 ; 4	16,20	117
9		383	5 ; 6	16,24	118
10		383	7 ; 8	19,24	139
11		383	9 ; 10	18,90	137
12		384	1 ; 2	19,29	140
13		384	3 ; 4	19,68	143
14		384	5 ; 6	19,12	139
15		384	30;31	17,10	124
15		384	32 ;33	18,08	131
16		384	9 ; 10	21,70	157
17		382	13 ; 14	21,22	154
18		382	15 ; 16	23,50	170
19		382	17 ; 18	18,10	131
20		382	19 ; 20	18,10	131
21		382	21 ; 22	18,33	133
22		382	23 ; 24	20,08	145
23		383	15 ; 16	19,97	145
24		383	13 ; 14	20,00	145
25		383	11 ; 12	20,18	146
26		383	17 ; 18	19,06	138
27		383	19 ; 20	20,57	149
28	V	384	11 ; 12	19,47	141
29		384	13 ; 14	19,55	142
30		384	15 ; 16	21,59	156
31		384	17 ; 18	17,33	126
32		384	19 ; 20	17,33	126
33		384	21 ; 22	21,30	154
34		382	25	19,86	144
35		382	27	19,86	144
36		382	29	19,86	144
37		382	31	19,88	144
38		382	33	20,20	146
39		382	35	20,20	146
40		383	21	20,84	151
41		383	22	20,75	150
42		383	23	20,75	150
43		383	24	20,75	150
44	S	383	25	20,75	150
45	I	384	23	19,66	142
46		384	24	19,66	142
47	T	384	25	19,65	142
48		384	26	21,20	154
49	F	384	27	21,20	154
50		384	28	21,30	154

TOTALI

1000

7.245

- CONDOMINO FLORA 2 -
VIA GIARDINO 27- 87020
MAIERA'

PREVENTIVO ORDINARIE	TABELLA A	
ANNO 2020	Assicurazione fabbricato	1615.00
	Cancelleria	80.00
	Compenso Amministratore	2500.00
	Spese bancarie	200.00
	Pulizia Parco	1000.00
	Deleghe rit. d'acconto	150.00
	Pagamento bollette Enel previsione per tutto l'anno	1100.00
	Acquisto materiale elettrico + Elettricista	200.00
	Sistemazione recinzione	400,00
	TOTALE	€ 7245,00

Passivo anno 2019 € 797,00 (N.B. le 1000,00 dell'avv. erano già state versate quindi non sono state messe nel passivo)

Vengono inserite € 500.00 per disinfestazione e per derattizzazione da dividere per tutti i condomini € 7,80 ciascuno.

Vengono inserite € 100.00 AgricolRizzo snc da dividere per tutti i condomini € 0.50 ciascuno.

Per un totale di € 24.00 (a condomino)

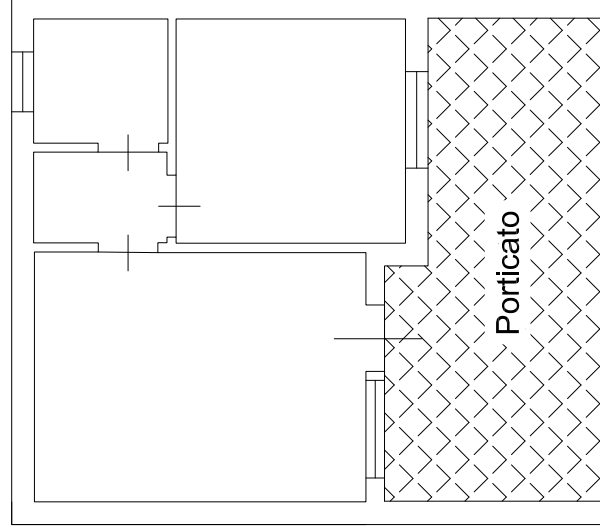
FONDO CASSA € 26,00

N.B. La presente tabella verrà approvata nel mese di agosto da tutti i condomini, nella riunione che si terrà il giorno 11.08.2020.

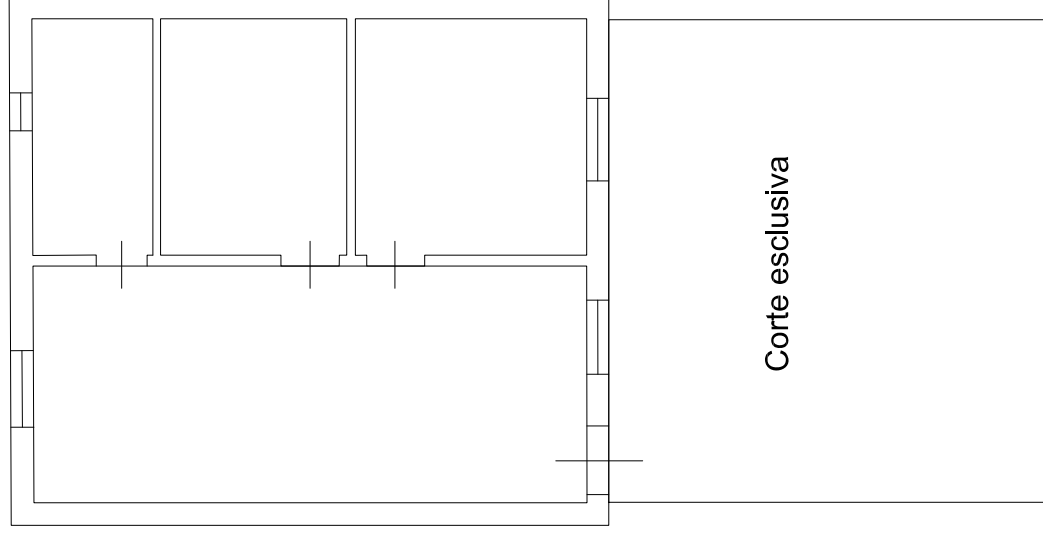
Allegato 10
Parametri di stima

STATO DI PROGETTO E STATO DI FATTO A CONFRONTO

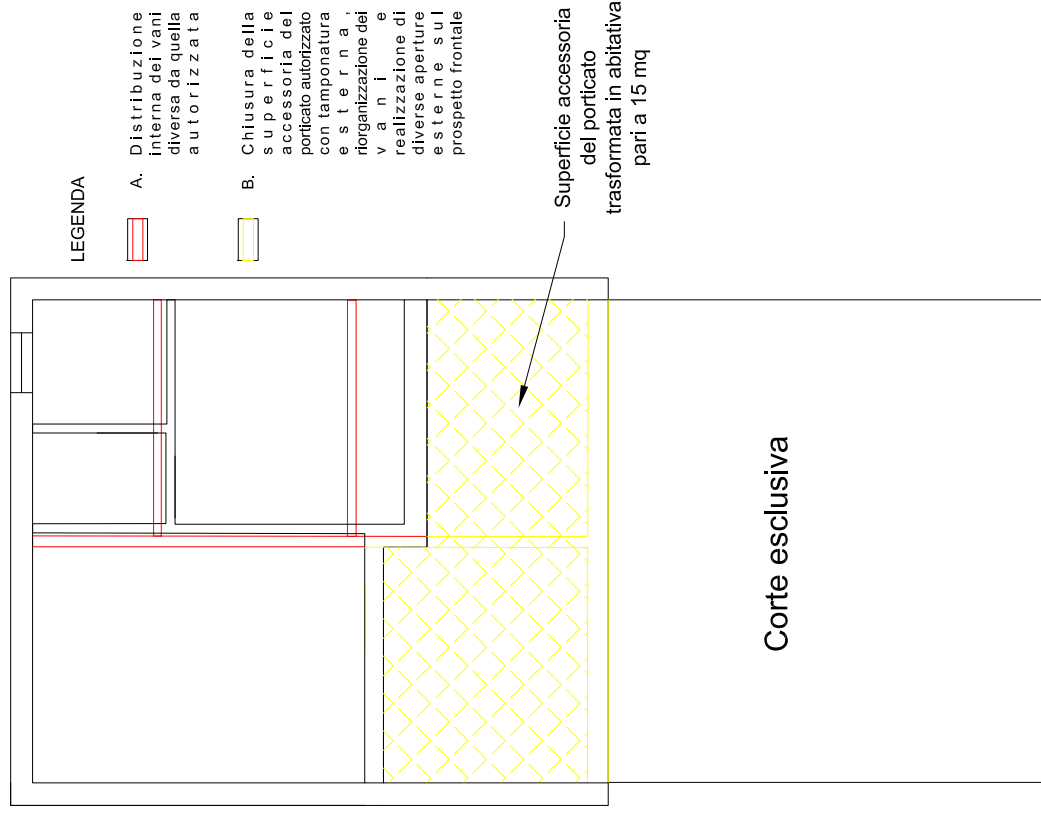
STATO DA PROGETTO



STATO DI FATTO



ABUSI EDILIZI



Allegato 11
Parametri di stima

idealista



☎
3392252832
 Annuncio: 145083...

Nota personale

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Trilocale in vendita in contrada giardino s.n.c

Maierà

50.000 €

85 m2 | 3 locali | Piano terra senza ascensore | Garage/posto auto compreso

Commento dell'inserzionista

"Vendesi casa vacanza a Maierà a tre km da Cirella e Diamante. L'appartamento è situato in parco chiuso e ben curato. La casa è composta da patio/giardino dotato anche FI doccia esterna ed armadio a muro. È composta da cucina salone open space, 1 camera da letto, 1 cameretta con letti a castello, 1 bagno. È dotato anche di antenna parabolica. la casa si vende totalmente arredata e von posto auto di proprietà ad un prezzo di 50.000euro."

Caratteristiche specifiche

85 m² commerciali, 80 m² calpestabili
 3 locali
 1 bagno
 Terrazzo
 Garage/posto auto incluso nel prezzo

Buono stato
 Armadi a muro
 Orientamento sud
 Classe energetica: non indicato

Costruzione

Piano terra
 senza ascensore

Dotazione

Aree verdi

Posizione

Contrada giardino s.n.c
 Maierà
 Alto Tirreno Cosentino, Cosenza

**PRIMO APPARTAMENTO
 DI CONFRONTO**

idealista



 **3351362440**
Annuncio: 19885...

Nota personale

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Trilocale in vendita in via giardino s.n.c

Maierà

32.000 €

45 m2 | 3 locali | Piano terra senza ascensore | Garage/posto auto compreso

Caratteristiche specifiche45 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Garage/posto auto incluso nel prezzo

Buono stato

Classe energetica: non indicato

Costruzione

Piano terra

senza ascensore

Posizione

Via giardino s.n.c

Maierà

Alto Tirreno Cosentino, Cosenza

**SECONDO APPARTAMENTO
DI CONFRONTO**

idealista



Professionista
IMMOBILIARE CASABELLA



AGENZIA IMMOBIL...
Scalea

☎
09841765372
Ref.: Maierà

Nota personale

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Appartamento in vendita in via dei Giardini s.n.c

Maierà

57.000 €

63 m2 | 5 locali | 1° piano senza ascensore

Commento dell'inserzionista

"A pochi chilometri da Diamante, per gli amanti della collina, proponiamo appartamento di recente costruzione a Maierà, con ingresso indipendente posto al primo piano. Composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, bagno con doccia, due comodi balconi esterni. Vista panoramica. Classe energetica da definire. Metri quadri circa 60. Riscaldamento autonomo."

Caratteristiche specifiche

63 m² commerciali, 60 m² calpestabili
5 locali
1 bagno
Buono stato
Orientamento nord, est, ovest

Costruito nel 2001
Riscaldamento autonomo: Gas
propano/butano
Classe energetica: **F** (IPE non indicato)

Costruzione

1° piano
senza ascensore

Posizione

Via dei Giardini s.n.c
Area Residenziale Via dei Giardini
Maierà
Alto Tirreno Cosentino, Cosenza

TERZO APPARTAMENTO DI CONFRONTO

Mappa dei prezzi nel comune di Maierà

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Maierà. Il periodo di riferimento è Novembre 2020.



Vendita

675 €/m²

da 410 €/m² a 1.350 €/m²



Affitto

4,30 €/m²

da 3,40 €/m² a 5,10 €/m²

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MAIERA'

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA DUOMO, ROMA, P.ZZA ANTICA-CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	610	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	500	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	240	330	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	470	680	L	1,9	2,8	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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.