

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Assunta Gioia

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 123/2025 R.G.E.

FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Risposta ai quesiti formulati	pag.9
- <i>Allegati</i>	Pag 30

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Cardamone, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, n° B178, ricevuto a mezzo PEC decreto di nomina del 01.11.2025, ha accettato (e prestato giuramento mediante atto depositato telematicamente su PCT, secondo il modello diffuso dall'ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza nella circolare dell'11 maggio 2020) l'incarico di CTU per la Causa Esecutiva N°123/2025 R.G.E.I., vertente tra FINO 1 Securitisation, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

Il sottoscritto CTU ha proceduto dunque alla redazione del presente elaborato peritale.

Quesiti posti al CTU

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.
- 4) Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva, le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità

degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto

con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 13 Bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come

opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO n°1

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., dalla quale è risultata la corrispondenza della certificazione notarile sostitutiva, e dell'estratto del catasto in atti, con quella rilevata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Si è ritenuto dunque, di poter procedere alla redazione della perizia, rispondendo ai successivi quesiti in quanto la documentazione è da ritenere valida e completa per gli immobili oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n°2

Esaminati gli atti relativamente ad un periodo ventennale, presso i registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, esistono trascrizioni ed iscrizioni come di seguito elencate:

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

RISPOSTA AL QUESITO n°3

Sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici catastali, che hanno consentito di individuare gli immobili oggetto di pignoramento. E' stato reperito inoltre certificato di destinazione urbanistica e relative norme tecniche di attuazione del PSC per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n°4

Giorno 15 Gennaio 2026 ore 16.00, si è proceduto alle operazioni di rilevazione e accertamento sugli immobili, alla presenza del Custode Giudiziario .

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale deposito (annesso).

- N°4 appezzamenti di terreno

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari (appartamento e locale deposito) è ubicato nel Comune di Casali del Manco (Cs) – Frazione Feruci - Trenta, in Via Vincenzo Padula n.23, distante dal nucleo urbano circa 1 km, dal centro della Città di Cosenza 7 km e dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana-Crotonese) 5 km. Sono presenti nelle vicinanze, scuole primarie, farmacia e attività commerciali.

L'accesso alle unità immobiliari (appartamento e locale deposito), avviene direttamente con innesto da strada comunale su strada privata (lato Nord-Ovest fabbricato);

L'edificio, costruito nei primi anni 2000, si sviluppa su complessivi 3 piani, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai del tipo latero cementizi.

L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 2 piani e ha una superficie lorda di circa 304 mq; è composto da: ingresso, bagno, cucina con caminetto, soggiorno, due camere, al piano primo; allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto il piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ha esposizione con affacci sui quattro lati (Nord-Sud-Est-Ovest).

Al piano primo, sono presenti gli impianti essenziali: elettrico, idrico, di riscaldamento e fognante, con pareti divisorie interne in laterizi ed intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura, i pavimenti sono in gres porcellanato, le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio con vetro camera, le sole finestre inoltre sono dotate di tapparelle; il portoncino di ingresso e gli infissi interni sono in legno.

Il piano secondo (sottotetto) risulta essere un unico ambiente, allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 152 mq e vi si accede direttamente dalla corte del fabbricato (lati sud e ovest).

Le due porte di ingresso e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico e fognario.

Internamente le unità immobiliari presentano un discreto stato manutentivo, eccetto il locale posto al piano secondo/sottotetto che risulta allo stato rustico è privo di pavimenti intonaci e impianti; esternamente non è presente l'intonaco e il balcone risulta privo di pavimentazione.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno anch'essi in pignoramento, trattasi di:

- una porzione di terreno di mq 340 classificata in categoria F/1 (aree urbane) prospiciente la corte del fabbricato;
- una porzione di terreno di mq 1220, Uliveto;
- una porzione di terreno di mq 1450, Ficheto;
- una porzione di terreno di mq 1400, Uliveto.

L'accesso ai terreni su menzionati avviene dalla corte del fabbricato, gli stessi hanno caratteristiche plano-altimetriche che permettono una buona gestione delle colture, la regimentazione delle acque e l'uso di macchinari.

Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. -
Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2,
Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro
(Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1,
mq 340, (porzione di terreno/corte)

- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

RISPOSTA AL QUESITO n°5

Dalle indagini effettuate è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n°6

Il sottoscritto CTU, ha riscontrato delle difformità che rendono necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto. Tali difformità sono relative a:

- Piano Primo - Nella planimetria catastale sono presenti 2 porte finestre (sui lati sud ed est) d'accesso al balcone non presenti nello stato di fatto. Nell'elaborato planimetrico catastale non è presente inoltre una finestra sulla parete ad ovest presente nello stato di fatto.

- Piano secondo (sottotetto) – Difformità relativa alla configurazione planimetrica (diversa sagoma perimetrale).

Il costo relativo a spese e competenze tecniche per l'aggiornamento catastale è sommariamente stimato in € 1200,00.

RISPOSTA AL QUESITO n°7

L'area su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è classificata dal Piano Strutturale Comunale di Casali del Manco come segue:

Foglio 2 p.lla 4 (superficie censuaria complessiva 1.400 mq)

28 mq AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

di cui:

28 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.372 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.372 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 p.lla 6 (superficie censuaria complessiva 1220 mq)

1.220 mq - E5 Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.220 – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 P.lla 966 (superficie censuaria 1.240 mq)

624 mq – AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

di cui:

624 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

616 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

616 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 P.lla 967 (Superficie censuaria complessiva 1.450 mq)

21 mq – AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

di cui:

21 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.429 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.429 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

RISPOSTA AL QUESITO n°8

E' stato accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casali del Manco che il fabbricato oggetto di pignoramento risale ai primi anni 2000, realizzato a seguito di concessione edilizia N.357 del 31/07/2001 e che non sono stati eseguiti nel corso degli anni lavori di modifica o ampliamento dello stesso.

Si segnala la presenza di un abusi non sanabili (per assenza del requisito della doppia conformità), tali abusi consistono in:

- Aumento di volume fabbricato, con relativo incremento della superficie abitabile, e modifiche ai prospetti;
- presenza di solaio a travetti in ferro doppio T, per la realizzazione di scannafosso al piano terra e accesso al piano primo.

- Diversa configurazione delle pareti perimetrali esterne piano secondo (sottotetto).

- Chiusura porte finestre piano primo lati (sud-est e sud-ovest).

Gli abusi risultano essere non sanabili.

Non si potrà comunque agire con un intervento di demolizione senza arrecare pregiudizio anche alla parte eseguita in conformità.

RISPOSTA AL QUESITO n°9

Per le unità immobiliari suddette, considerata la peculiare configurazione planimetrica, gli accessi e la distribuzione degli impianti (elettrico, idrico e sanitario) non è possibile la formazione di più lotti.

La formazione dei lotti per il compendio pignorato dunque è:

Lotto Unico - Unità immobiliare adibita a civile abitazione su 2 livelli, più locale deposito; quattro appezzamenti di terreni.

Immobili censiti in catasto - Comune di Casali del Manco, sezione Trenta, come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. -
Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2,
Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro
(Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1,
mq 340, (porzione di terreno/corte)

- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

RISPOSTA AL QUESITO n°10

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati per intero.

RISPOSTA AL QUESITO n°11

Il sottoscritto CTU, ha appreso a seguito di accesso alle unità immobiliari, che le stesse risultano essere occupate dall'esecutato. Inoltre da indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, ha verificato che non risulta in essere alcun contratto di locazione. Al presente elaborato peritale, si allega relativa attestazione rilasciata dall'Ufficio competente.

RISPOSTA AL QUESITO n°12

Le unità immobiliari risultano essere occupate dall'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO n°13

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Casali del Manco, si è potuto verificare che sulle unità immobiliari pignorate non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti inoltre, vincoli di natura condominiale, oneri e spese insolute.

RISPOSTA AL QUESITO n°13(bis)

Per gli immobili appartenenti al compendio pignorato non sono previste spese di gestione e manutenzione fisse.

RISPOSTA AL QUESITO n°14

Le unità immobiliari per le quali si vuol conoscere il più probabile valore di mercato, sono un fabbricato costituito da appartamento più locale deposito e N°4 appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Casali del Manco (Cs), in Frazione Feruci-Trenta, Via Vincenzo Padula n.23. Le unità immobiliari suddette, distano dal nucleo urbano circa 1 km, dal centro della Città di Cosenza circa 7 km e dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana Crotonese) 2 km. Sono presenti nelle vicinanze: scuole primarie, farmacia, esercizi commerciali.

L'accesso alle unità immobiliari, avviene direttamente con innesto da strada comunale su strada privata (lato Nord-Ovest fabbricato);

L'edificio, costruito nei primi anni 2000, si sviluppa su complessivi 3 piani, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai del tipo latero cementizi.

L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 2 piani e ha una superficie lorda di circa 152 mq; è composto da: ingresso, bagno, cucina con caminetto, soggiorno, due camere, al piano primo; allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto il piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ha esposizione con affacci sui quattro lati (Nord, est, ovest, sud).

Al piano primo, sono presenti gli impianti essenziali: elettrico, idrico, di riscaldamento e fognante, con pareti divisorie interne in laterizi ed intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura, i pavimenti sono in gres porcellanato, le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio con vetro camera (le finestre dotate inoltre di tapparelle); il portoncino di ingresso e gli infissi interni sono in legno.

Il piano secondo (sottotetto) risulta essere un unico ambiente, allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 152 mq e vi si accede direttamente dalla corte del fabbricato attraverso due porte, lato sud e lato ovest. Le porta di ingresso e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico e fognario.

Internamente le unità immobiliari presentano un discreto stato manutentivo, eccetto il locale posto al piano secondo/sottotetto che risulta allo stato rustico è privo di pavimenti intonaci e impianti;

esternamente non è presente l'intonaco e il balcone risulta privo di pavimentazione.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno prospicienti la corte del fabbricato anch'essi in pignoramento, trattasi di:

- una porzione di terreno di mq 340 classificata in categoria F/1 (aree urbane);
- una porzione di terreno di mq 1220, Uliveto;

- una porzione di terreno di mq 1450, Ficheto;
- una porzione di terreno di mq 1400, Uliveto.

L'accesso ai terreni su menzionati avviene dalla corte del fabbricato (lato Sud - ovest), gli stessi hanno caratteristiche plano-altimetriche che permettono una buona gestione delle colture, la regimentazione delle acque e l'uso di macchinari.

Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)
- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione del criterio di stima sopra menzionato, relativamente al fabbricato in pignoramento è stato necessario calcolare la Superficie Lorda Vendibile, ovvero la Superficie Commerciale, sulla base della configurazione, delle misure rilevate in loco e delle planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, dove secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (D.P.R. 138/98 all. C – “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”).

La stima “sintetico comparativa” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori al mq., applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed inoltre ha considerato le caratteristiche residenziali della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari. E' stata inoltre eseguita una verifica con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Analizzato il mercato immobiliare della zona, a seguito di comparazione di beni compravenduti nell'ultimo anno è emerso per Abitazioni di tipo economico il valore di 530 €/mq di superficie lorda vendibile. Il suddetto valore è stato inoltre verificato dal sottoscritto CTU attraverso consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che indica per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo relativamente alla

zona Centrale/CENTRI STORICI E AREE LIMITROFE TRENTA, CASOLE, SERRA PEDACE, PEDACE, SPEZZANO PICCOLO, quanto segue in tabella 1:

TABELLA 1 QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
Quotazioni immobiliari semestre 1 anno 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (Euro/mq)		Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	2,8	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sulla base di quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ed effettuando un abbattimento del valore del 20% (per la vetustà del Fabbricato) ha ricavato il valore unitario di **390,00 €/mq**.

Il prezzo base di stima sarà dunque calcolato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario ricavato.

TABELLA 2 - PARAMETRI DI STIMA

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
2	966	2	Appartamento	212.73
2	966	1	Locale Deposito	76.22
Pertinenze		Consistenza	Incidenza	Superficie omogeneizzata
Sottotetto (Soffitta)		152.43	35%	53.35
Balconi		25.00	25%	6.25
Balconi		7.00	10%	0.70
Locale Deposito		152.43	50%	76.22
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				288.95

Pertanto il valore complessivo degli immobili (*identificati in catasto terreni al Foglio 2, p.lla 966, sub 2 e sub 1*) si determina come segue:

$$288,95 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 112.690,50$$

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo per vizi occulti è pari a **€ 16.903,57**

Il Valore delle suddette unità immobiliari al netto delle decurtazioni è:

€ 95.786,93.

Relativamente agli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento siti nel Comune di Casali del Manco (Provincia di Cosenza), trattasi di: terreni agricoli coltivati a uliveto e ficheto e da un'area censita al Catasto Fabbricati.

TABELLA 3 - PARAMETRI DI STIMA

LOTTO UNICO				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
2	6		Uliveto	1220,00
2	967		Ficheto	1450.00
2	4		Uliveto	1400.00
2	966	4	Area urbana (Catasto Fabbricati)	340.00
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				4410.00

La valutazione viene è stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, basato sui valori di mercato rilevati per terreni con analoghe caratteristiche agronomiche e territoriali nella zona presilana della provincia di Cosenza.

I terreni sono ubicati in area collinare della fascia presilana, caratterizzata da prevalente destinazione agricola e presenza di colture arboree tradizionali.

Le coltivazioni presenti risultano costituite da:

- uliveto tradizionale;
- ficheto.

È inoltre presente una particella costituita da un'area priva di edificazione ma classificata catastalmente come area urbana (F/1).

La zona presenta caratteristiche tipiche dei territori dei Casali di Cosenza, con appezzamenti di dimensioni medio-piccole e coltivazioni a carattere familiare.

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore del bene in base ai prezzi medi di compravendita di beni simili presenti nel mercato locale.

A supporto dell'analisi sono stati considerati:

- valori di mercato rilevati da compravendite e annunci immobiliari locali;
- caratteristiche agronomiche delle colture presenti;
- ubicazione del fondo;
- accessibilità;
- produttività delle colture;
- destinazione catastale dell'area urbana.

Dall'analisi del mercato fondiario locale nella zona presilana della provincia di Cosenza risultano i seguenti valori medi indicativi per terreni agricoli con caratteristiche analoghe:

Tipologia di coltura	Valore minimo €/m²	Valore medio €/m²	Valore massimo €/m²
Bosco	0,50	0,80	1,20
Pascolo	0,60	1,00	1,50
Seminativo	1,00	1,80	2,50
Ficheto	1,50	2,50	4,00
Uliveto	2,00	3,50	5,00

Per la stima sono stati adottati i seguenti valori medi:

Uliveto: 3,50 €/m²

Ficheto: 2,50 €/m²

Per le aree urbane censite in categoria catastale F/1 il valore dipende principalmente dalla posizione, dall'accessibilità e dalle potenzialità edificatorie o urbanistiche. In via indicativa, nelle zone periferiche o rurali del territorio comunale di Casali del Manco tali aree possono assumere valori indicativi compresi tra:

Area urbana (F/1): 10 – 30 €/m²

Nel caso in esame è stato assunto come valore unitario 10 €/m²

Il valore unitario può essere corretto mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche del fondo.

Caratteristica	Coefficiente indicativo
Accesso diretto da strada	1,00 – 1,10
Accesso difficoltoso	0,80 – 0,90
Terreno pianeggiante	1,00 – 1,10
Terreno collinare	0,90 – 1,00
Forte pendenza	0,70 – 0,85
Presenza irrigazione	1,10 – 1,20
Assenza irrigazione	0,90 – 1,00

Il valore unitario corretto si ottiene applicando il coefficiente alle quotazioni medie rilevate.

Formula:

$$Vu \text{ corretto} = Vu \times K$$

Dove:

Vu = valore unitario medio

K = coefficiente correttivo

Il valore dei beni viene dunque determinato applicando la seguente formula estimativa:

$$V = S \times Vu$$

Dove:

V = valore del bene

S = superficie

Vu = valore unitario

Uliveto (*Foglio 2 P.lla 6*)

Superficie: 1220,00 m²

Valore unitario: 3,50 €/m²

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario corretto: 3,50 €/m² x 0,80 = 2,80

Valore stimato: 1220,00 m² x 2,80 €/m² = **€ 3.416,00**

Uliveto (*Foglio 2 P.lla 4*)

Superficie: 1400,00 m²

Valore unitario: 3,50 €/m²

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario corretto: 3,50 €/m² x 0,80 = 2,80 €/m²

Valore stimato: $1400,00 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.920,00$

Ficheto (*Foglio 2 P.lla 967*)

Superficie: $1450,00 \text{ m}^2$

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario: $2,50 \text{ €/m}^2$

Valore unitario corretto: $2,50 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 2,00 \text{ €/m}^2$

Valore stimato: $1450,00 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2900,00$

Area urbana (*Foglio 2 P.lla 966 - Cat. F/1*)

Superficie: $340,00 \text{ m}^2$

Valore unitario stimato: $10,00 \text{ €/m}^2$

Valore stimato: $340,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3400,00$

Valore complessivo terreni:

$\text{€ } 3.416,00 + \text{€ } 3920,00 + \text{€ } 2900,00 + \text{€ } 3.400,00 = \text{€ } \underline{13.636,00}$

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo per vizi occulti è pari a $\text{€ } 2.045,40$

Il valore complessivo dei terreni al netto delle decurtazioni è:

€ 11.590,60

Il valore di mercato del compendio pignorato determinato sulla base delle indagini svolte e dei criteri estimativi adottati, è pari a:

$\text{€ } 95.786,93$ (Fabbricati) + $\text{€ } 11.590,60$ (terreni) = $\text{€ } \underline{107.377,53}$ che si arrotonda a: **$\text{€ } 107.400,00$**

RISPOSTA AL QUESITO n°15

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale deposito (annesso).
- N°4 appezzamenti di terreno.
-

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Casali del Manco (Cs) – Frazione Feruci - Trenta, in Via Vincenzo Padula n.23.

Possono essere vendute in un unico Lotto.

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)
- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

Gli immobili risultano essere occupati dal Debitore.

Sono state riscontrate inoltre delle difformità urbanistiche e catastali.

Il valore complessivo dei beni pignorati è il seguente: **€ 107.400,00**

ALLEGATI

- VISURE IPOTECARIE
- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI
- TITOLI AUTORIZZATIVI
- ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TITOLI DI PROPRIETA'
- ELABORATI PLANIMETRICI STATO DI FATTO

In relazione al presente elaborato peritale, il sottoscritto CTU ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli, e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

Celico (Cs) lì 17.03.2026

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone

ALLEGATI

VISURE IPOTECARIE

VISURE CATASTALI

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2026

Data: 14/03/2026 Ora: 17:26:29 pag: 1 Segue
Visura n.: T932562026

Dati della richiesta	Territori e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CASALI DEL MANCO (Codice M38SE) Sezione TRENTA Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cars.	Mfura Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Data Urbani
1		2	366	1			C2	2	145m²	Totale: 153 m²	Euro 352,34	VIA SCLIMONCEVA, SN Piano T VARIANTE TERRITORIALE del 05/05/2017 in atti dal 02/02/2021 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 5 MARZO 2017 proveniente dal comune di Trenta (175% incremento di valore di Casali Del Manco) trasferito al comune di Casali Del Manco per legge M38SE (n. 31/2021)	Attestazione
2		2	366	3			A3	2	6,9 vani	Totale: 263 m² Totale vani con sottopav. 7,196 m²	Euro 347,06	VIA SCLIMONCEVA, SN Piano 1c2 VARIANTE TERRITORIALE del 05/05/2017 in atti dal 02/02/2021 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 5 MARZO 2017 proveniente dal comune di Trenta (175% incremento di valore di Casali Del Manco) trasferito al comune di Casali Del Manco per legge M38SE (n. 31/2021)	Attestazione
3		2	366	4			E/1		381m²			VIA SCLIMONCEVA, SN Piano T VARIANTE TERRITORIALE del 05/05/2017 in atti dal 02/02/2021 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 5 MARZO 2017 proveniente dal comune di Trenta (175% incremento di valore di Casali Del Manco) trasferito al comune di Casali Del Manco per legge M38SE (n. 31/2021)	

Immobile 1: Annotazione: «classamento e rendita validati»
Immobile 2: Annotazione: «classamento e rendita validati»
Totale vani 6 m² 483 Rendita Euro 679,40

Visura attuale simetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2026

Data: 14/03/2026 Ore: 17:26:29 pag. 3 Segue
Visura n.: 709256/CI/26

N.	CODICE IDENTIFICATIVO	CODICE FISCALE	DEBITI E CREDITI REALI
(1) Moripol (1) - Impegno di ripianco dei beni			
DATI IDENTIFICATIVI	VALUTAZIONE TRIBUTARIA AL 01/01/2017 e dati del 14/03/2026 (DEBITI E CREDITI REALI) (1) - RETI E QUOTIZIO 2017 (prevedere dal comune di Isola 27%), reddito di comune di Casali del Marone sezione Trama MARE, n. 14/2011).		

2. Immobili siti nel Comune di CASALE DEL MARCO (Codice MUNICIPIO 27000) Sezione TRAMIA Comune del Territorio			
DATI IDENTIFICATIVI			
N.	Foglio	Particella	Per
DATI DI GIACCATAMENTO			
		Qualità Classe	Superficie (mq) Dedic.
			Terminata
			Agente
ALTRE INFORMAZIONI			
		Data derivanti da	
		Data (1) beni	
1	2	4	-
		ELVERO	02
			14 00
			Impr 424
			Impr 126
VALUTAZIONE TRIBUTARIA AL 01/01/2017 e dati del 14/03/2026 (DEBITI E CREDITI REALI) (1) - RETI E QUOTIZIO 2017 (prevedere dal comune di Isola 27%), reddito di comune di Casali del Marone sezione Trama MARE, n. 14/2011).			
2	2	6	-
		ELVERO	02
			12 20
			Impr 379
			Impr 284
VALUTAZIONE TRIBUTARIA AL 01/01/2017 e dati del 14/03/2026 (DEBITI E CREDITI REALI) (1) - RETI E QUOTIZIO 2017 (prevedere dal comune di Isola 27%), reddito di comune di Casali del Marone sezione Trama MARE, n. 14/2011).			
3	2	903	-
		00 00 00	00
			12 60
			Impr 499
			Impr 538
VALUTAZIONE TRIBUTARIA AL 01/01/2017 e dati del 14/03/2026 (DEBITI E CREDITI REALI) (1) - RETI E QUOTIZIO 2017 (prevedere dal comune di Isola 27%), reddito di comune di Casali del Marone sezione Trama MARE, n. 14/2011).			

Totale Superficie 46,70 Metri: Dedicazione Farea 14,11 Agrario Farea 11,20

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DEBITI E CREDITI REALI
(1) Moripol (1) - Impegno di ripianco dei beni			

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2026

Data: 14/03/2026 Ora: 17.26.29 pag: 3 Fine
 Visura n.: T93256/2026

DATI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONE TERRITORIALE al 03/05/2017 in atti da 03/03/2021 Legge Regionale N. 11 DEL 3 MAGGIO 2017 approvata dal comune di Torino 1375, inerente al comune di Cicala Del Numero sezione: Trebbi M35SE, in 263021
----------------------------	--

Totale Generale: vani 6 m² 483 Rendite: Euro 679,40

Totale Generale: Superficie 40,70 Redditi: Dominicale Euro 14,11 Agrario Euro 11,33

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria

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

Visura telematica

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

PLANIMETRIE CATASTALI

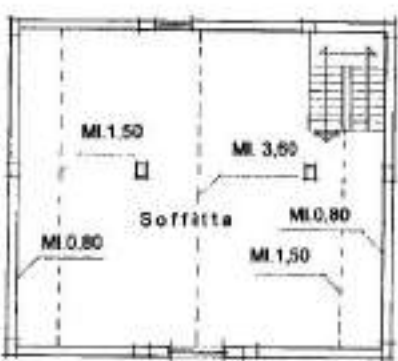
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Dichiarazione protocollo n. CS0115914 del 11/03/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Trenta Contrada schiavonea civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 966 Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H.MI. 2,70



PIANTA PIANO SECONDO H.Media MI 2,20



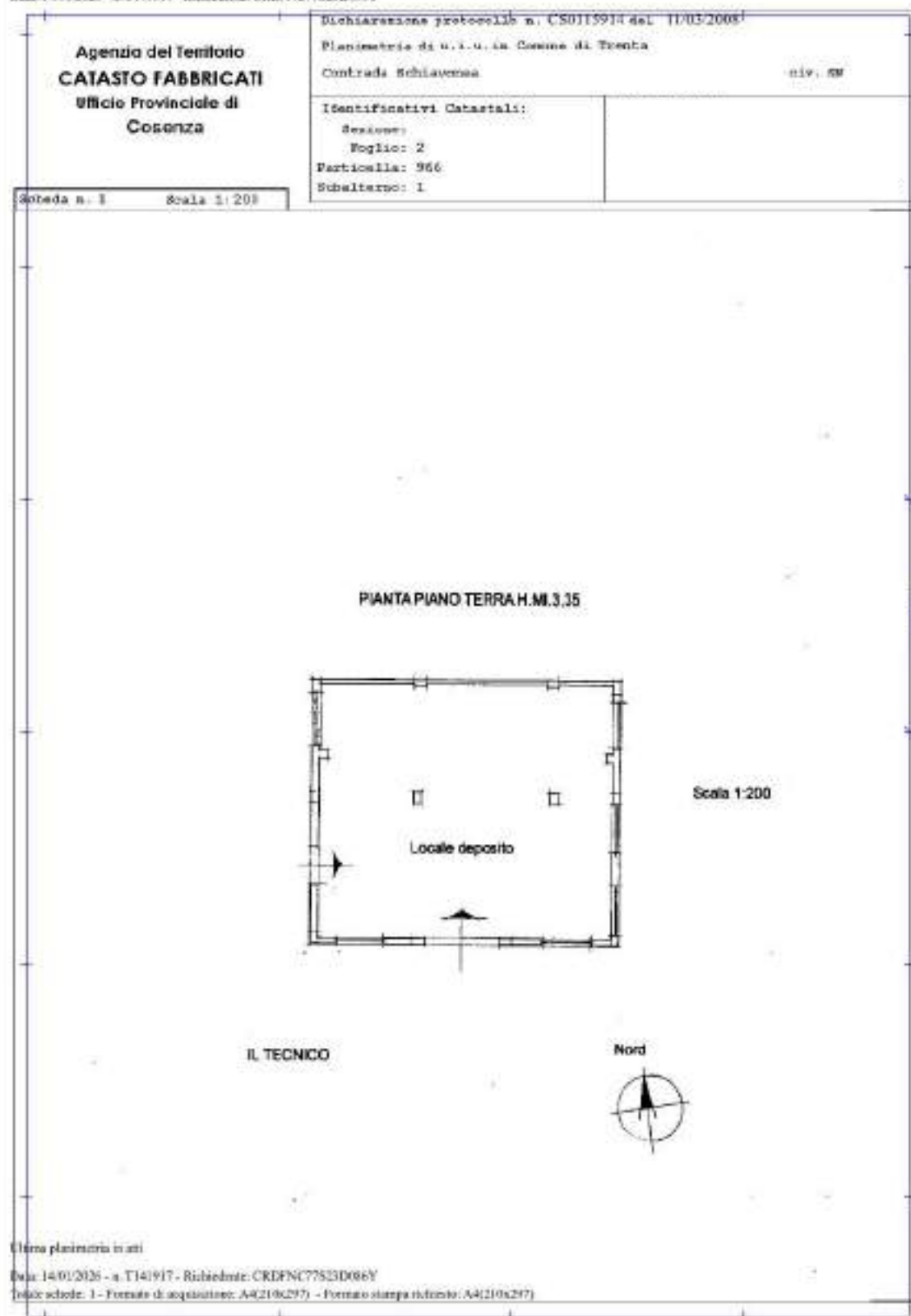
Nord

 SCALA 1:200

IL TECNICO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2026 - Comune di CASALI DEL MANICOMARIE) - < Foglio 2 - Particella 966 - Subalterno 2 >
 VIA SCHIAVONEA n. SN Piano 1-2

Ultima planimetria in atti
 Data: 15/01/2026 - n. T46618 - Richiedente: CRDPNC77523D086Y
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)



TITOLI AUTORIZZATIVI



COMUNE DI TRENTA SETTORE TECNICO



UFFICIO TECNICO

Per Diritti di Segreteria

Ricevuta L. 100.000

Fila N. 045 del 23/06/01
Rev.

Pratica Edilizia N° 807

Anno 2001

Codice Fiscale 80005330784

Protocollo n° 2653

CONCESSIONE EDILIZIA N° 357

IL RESPONSABILE

Vista la domanda di concessione presentata da
protocollo n° 1469, con gli elaborati di progetti allegati per la esecuzione di un fabbricato in c.a. in
zona rurale.
Piani 2, vani 4, utili 2, accessori 2, destinazione civile abitazione e deposito agricolo.

Ubicato in questo comune alla via Padula, sull'area identificata nel catasto comunale al foglio n° 2,
particella 4-6-599, di m² 5.310.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di
proprietario come risulta dalla documentazione esibita: Atti di compravendita n. 92840 e 93016 di
Rep rispettivamente del 5 e 20 marzo del 2001 del notaio Amato.

Viste le altre caratteristiche del progetto:

• Superficie utile	m ² 43,74
• Altezza massima	ml 6,90
• Volume	m ³ 520,90
• Arretramento dal ciglio strada	ml —
• Arretramento dai confini interni di proprietà	ml 5,00

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 29.05.2001 n. 706;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni;

Visto l'avvenuto deposito del progetto ai sensi dell'art.2 della legge regionale 11/7/1994 n° 17
- Prot. n° 5637 del 18.07.2001 - Pratica n° 2001/2602 presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza,
settore decentrato n° 34;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n°10;

Vista la legge 28 febbraio 1985 n° 47;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nel caso di concessione gratuita;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della legge n° 10 sono stati determinati
in £. 1.051.175 .

Stabilito nella misura di £.5.991.620 il contributo commisurato al costo di costruzione;

CONCEDE

a **FIORE MARIA** 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 un anno; |
| b) - termine di ultimazione: | entro tre anni; |
| c) - versamento al Comune del contributo di £ | 7.042.795. |

£. 262.795 al rilascio - versamento con bollettino n° 014 del 27.06.2001.

£. 2.260.000 entro il 30.01.2002.

£. 2.260.000 entro il 30.07.2002.

£. 2.260.000 entro il 30.01.2003.

Polizza fidejussoria n° 9266681, del 30.07.2001, di £ 6.780.000, della Universo Assicurazioni, a
garanzia delle rate successive.

Non possono in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del
Comune;

Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la
costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo;

- al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a.
- al commissionario di presentare all'Ufficio Tecnico Comunale al termine dei lavori, il
certificato di collaudo delle opere vistato dal genio civile, onde ottenere l'abitabilità o
l'agibilità;

La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla - osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come 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 aver luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a., conformemente alla clausola surriportata della presente concessione.

Nei cantieri dove si eseguono le opere dev'essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, a richiesta del personale di vigilanza o controllo, dev'essere esibita la concessione.

Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere esplicitamente e regolarmente autorizzate, 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.

Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici, - Occorrendo l'occupazione di tale vie e spazi, dev'essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico comunale. - Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

Il luogo dei lavori dev'essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. - Gli assiti o muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche o 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.

Ai sensi dell'art.9 della legge 30 aprile 1976 n° 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

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

La domanda di abitabilità o di agibilità di quanto edificato, dev'essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune con contemporaneo avviso di ultimazione dei lavori.

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.

La validità della presente concessione resta subordinata all'eventuale rilascio del nulla - osta da parte dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste e dell'autorità Sanitaria.

Trenta, li 31.07.2001



1



Regione Calabria
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
Settore Tecnico Decentrato n° 34
Ufficio del Genio Civile
COSENZA

(Mod. Sim. 1)

Cosenza, 18 LUG. 2001

Prot. 5534 Pratica gentile Classe A

Servizio _____ Ufficio _____

Rif. al foglio n° _____ del _____

Allegato n° 1 copia del progetto

e p. c. Al Sindaco del Comune di

COMUNE DI TRENTA		
23 AGO 2001		
Protocollo n. <u>2874</u>		
Cat. _____	Cl. _____	Fase _____

OGGETTO: Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e relativi DD.MM. - Legge 5 novembre 1971, n° 1086, art. 4, e relativi DD.MM. - Legge regionale 27-04-1998, n° 7 art. 2.

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO relativo a denuncia di
avvenuta esecuzione in un'opera

Si restituisce copia del progetto indicato in oggetto e dei relativi allegati, attestandone l'avvenuto deposito ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n° 7.

Come espressamente richiesto con la denuncia che si riscontra, la presente attestazione di deposito è valida anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge 5/11/1971, n° 1086.

Codesta ditta, in conformità a quanto prescritto dal 6° comma del medesimo art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n° 7, dovrà far pervenire al sindaco del comune di TRENTA una copia del progetto, per i provvedimenti previsti dall'art. 19 della legge 2/2/1974, n° 64.

Inoltre, in ottemperanza a quanto prescritto dall'7° comma del predetto art. 2 della L. R. n° 7/1998, comunicherà a questo ufficio la data di inizio dei lavori.

Il sottoscritto
Il sottoscritto
Il sottoscritto

IL TECNICO INCARICATO



Nell'eventuale riscontro o/o riferimento alla presente nota citare il numero della pratica e la classifica sopra indicata.

COMUNE DI
TRENTA

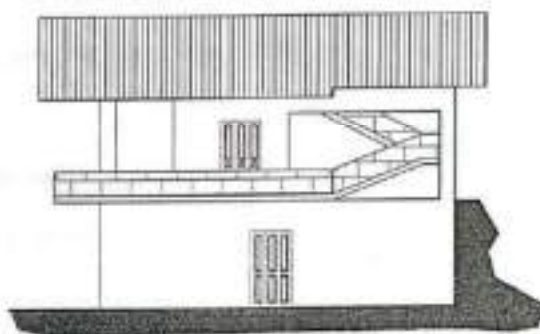
- Cosenza -

COMMITTENTE

ALLEGATO n° 1

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
DELL'OPERA E SUI MATERIALI

CARATTERISTICHE MATERIALI
CALCESTRUZZO:
R_{tk} 250 a q.l. 3 TIPO R 325
FERRO Fe B44 k



PROGETTO:

Per la costruzione di una casa
unifamiliare in zona agricola

n. 1477

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'OPERA E SUI MATERIALI

Premessa

Per incarico conferitomi dal signor

ho redatto il seguente progetto per la costruzione di una casa unifamiliare in zona agricola.

L'area oggetto dell'intervento di mq 5.310 ricade in zona Agricola nello strumento urbanistico vigente ed è censita al N.C.T. al foglio n° 2, p.lla n° 4 - 6 - 599.

Intervento

L'intervento progettato, che sarà attuato su un terreno dove è già esistente lo sbancamento, consiste nella costruzione di una casa unifamiliare costituita da un piano seminterrato che sarà adibito a deposito e rimessa mezzi agricoli delle dimensioni di mt. 13,40 x mt 11,70 per una superficie lorda di mq 156,78 e altezza netta di mt. 3,50, da un piano abitabile delle dimensioni in pianta di mt. 8,70 x 3,50 e mt. 6,40 x 3,80 per una superficie complessiva lorda di mq 54,77 e altezza netta di mt 2,70 con portico coperto e da un piano sottotetto non abitabile con le stesse

dimensioni in pianta del piano terra e altezza media di mt. 2.00 con copertura a due falde e pendenza del 30 %

Il piano abitabile sarà costituito da cucina - soggiorno, bagno e camera da letto. I singoli vani fruiscono di illuminazione naturale diretta e per ciascun locale la superficie finestrata è superiore ad 1/8 della superficie pavimentata e comunque non inferiore a mq 2,00 in modo da garantire un fattore luce diurna medio non inferiore del 2%.

L'appartamento sarà dotato di un camino tradizionale e dell'impianto di riscaldamento ad acqua calda.

Il collegamento verticale del fabbricato è costituito da una scala interna che collega il piano seminterrato fino al piano sottotetto.

La struttura portante è in cemento armato con travi rovesce in fondazione mentre i solai saranno realizzati con travetti prefabbricati autoportanti in grado di sopportare il sovraccarico accidentale richiesto dalla destinazione d'uso.

La tompagnatura sarà del tipo a cassa vuota con interposto materiale coibente in grado di assicurare il rispetto della legge mentre le tramezzature saranno a mattoni forati di costa.

Il manto di copertura sarà realizzato in coppi tipo portoghesi previo la predisposizione di idonea coibentazione.

I pavimenti sono previsti in piastrelle di monocottura, i locali cucina e wc saranno rivestiti in mattonelle di ceramica.

L'impianto idrico e gli scarichi saranno realizzati in sottotraccia in materiale plastico o in rame.

Gli intonaci interni saranno in malta comune mentre quelli esterni saranno in malta bastarda mentre gli infissi in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto di quanto prevede la legge 46/90.

La pavimentazione esterna sarà realizzata in pietra naturale con una zoccolatura di circa cm 80.

L'allacciamento dell'acqua potabile è previsto dalla strada comunale dove è ubicata la rete idrica comunale

E' prevista una recinzione in rete metallica per delimitare la proprietà,

Per le acque nere è prevista una fossa biologica come da relazione allegata, mentre le acque piovane saranno opportunamente convogliate e smaltite nella propria proprietà.

Infine nella tabella successiva sono stati confrontati gli indici urbanistici d'attuazione dello strumento urbanistico ed i valori di progetto.

Area d'intervento : Zona Agricola

INDICI URBANISTICI

	P.R.G.	INTERVENTO
Sm – superficie d'intervento	min. mq 5.000	5.310 mq
It – indice fondiario	0,03 mc/mq	Vol. max 159,30 mc
Per attrezzi	0,07 mc/mq	Vol. max 371,70 mc
Vmax - volume max.	159,30 mc	54,77 mq x 2,90 mt. = 158,83 mc

PRANCIANO C/CO CATR. 1001		$156,78 \text{ mq} \times 2,31 = 362,17$ $156,78 \text{ mq} \times 2,26 \text{ mt.} = 354,72 \text{ mc}$
H - altezza massima	7,50 mt.	< 7,50 mt.
Dc- distanza dai confini	5,00 mt.	5,00 mt
Df - distanza dai fabbricati	10,00 mt.	10,00 mt

Per maggiori dettagli si rimanda ai disegni allegati.

COMUNE DI
TRENTA

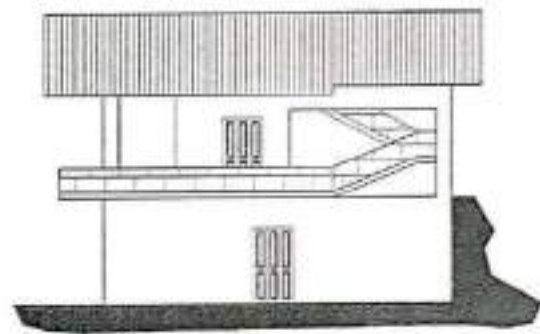
- Cosenza -

COMMITTENTE

ALLEGATO n° 2

PIANTE, SEZIONI E
PROSPETTI DELL'OPERA

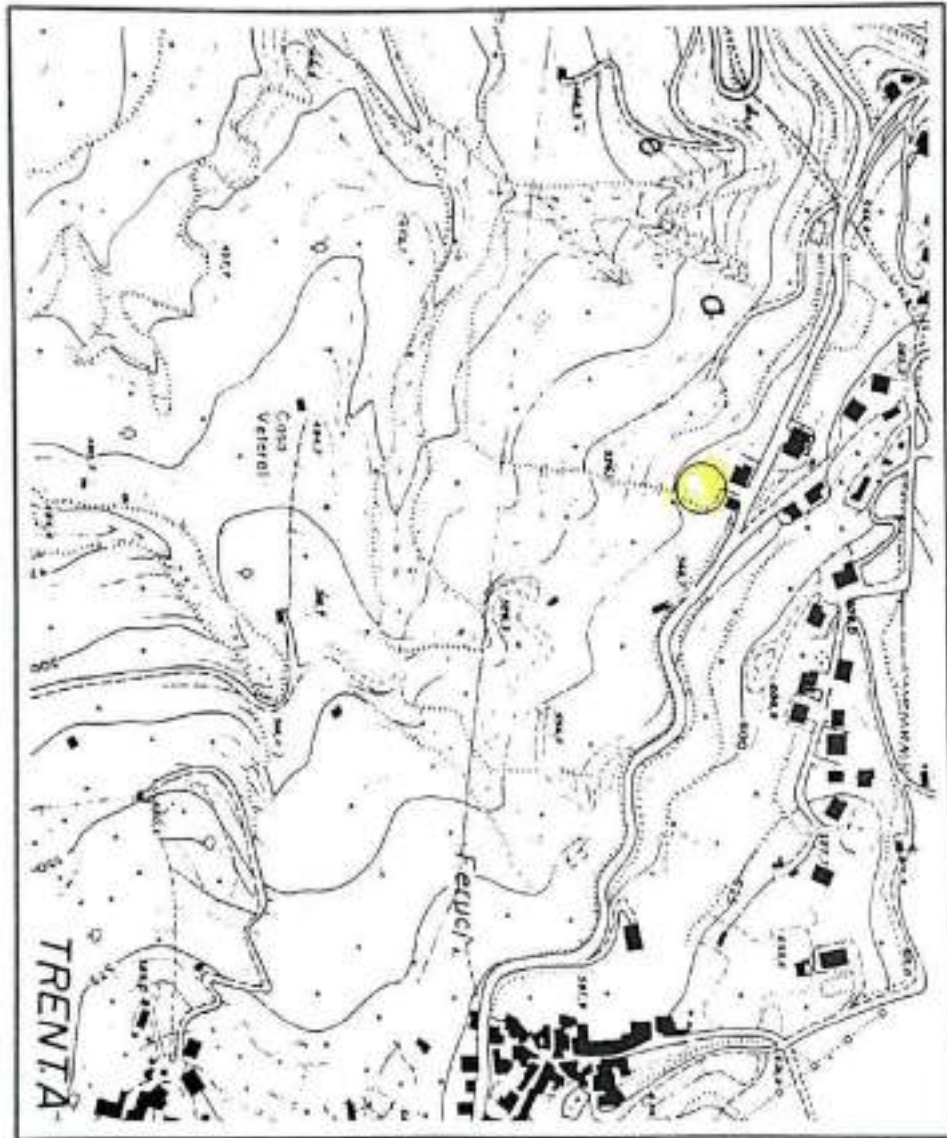
CARATTERISTICHE MATERIALI
CALCESTRUZZO:
R_{td}K 250 a q. II 3 TIPO R 325
FERRO Fe B44 k



PROGETTO:

Per la costruzione di una casa
unifamiliare in zona agricola

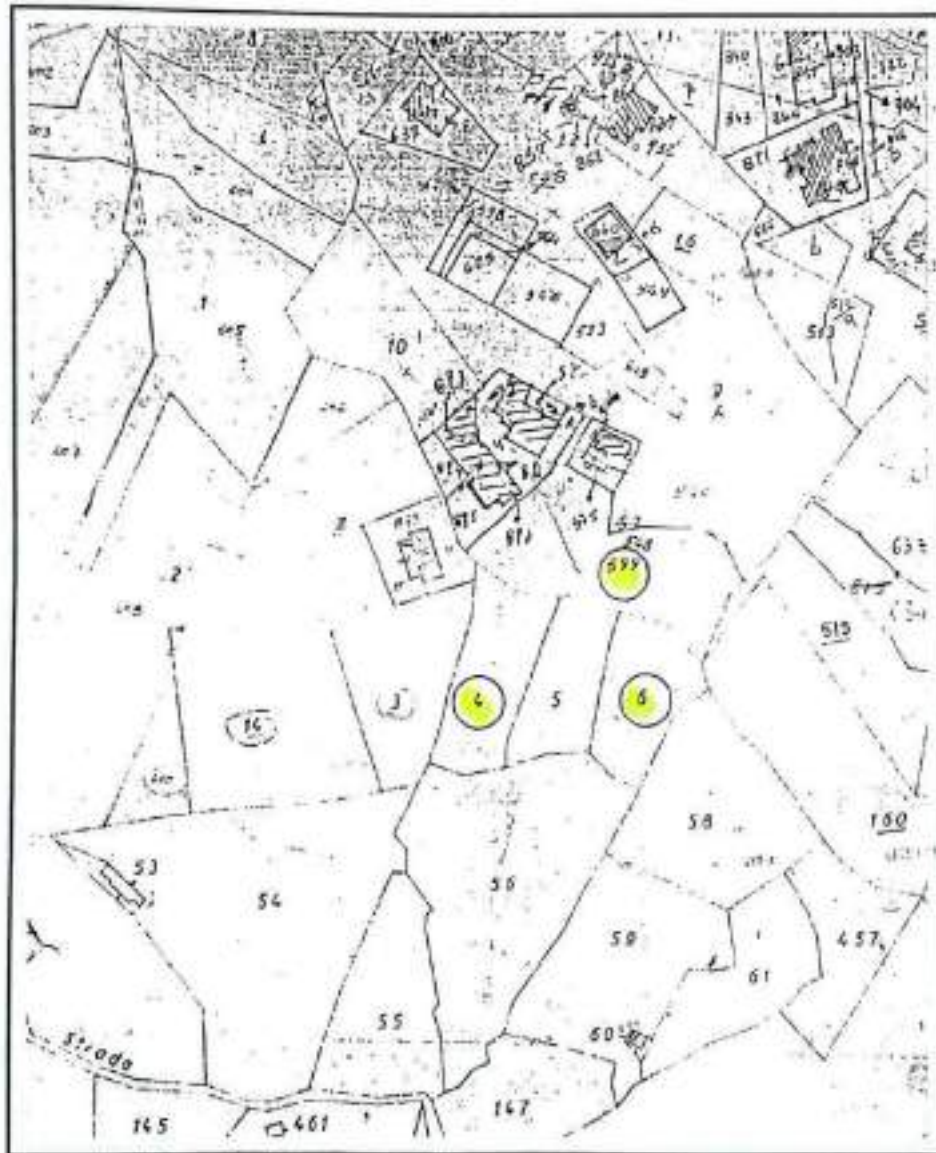
AEROFOTOGRAMMETRIA 1 : 5000



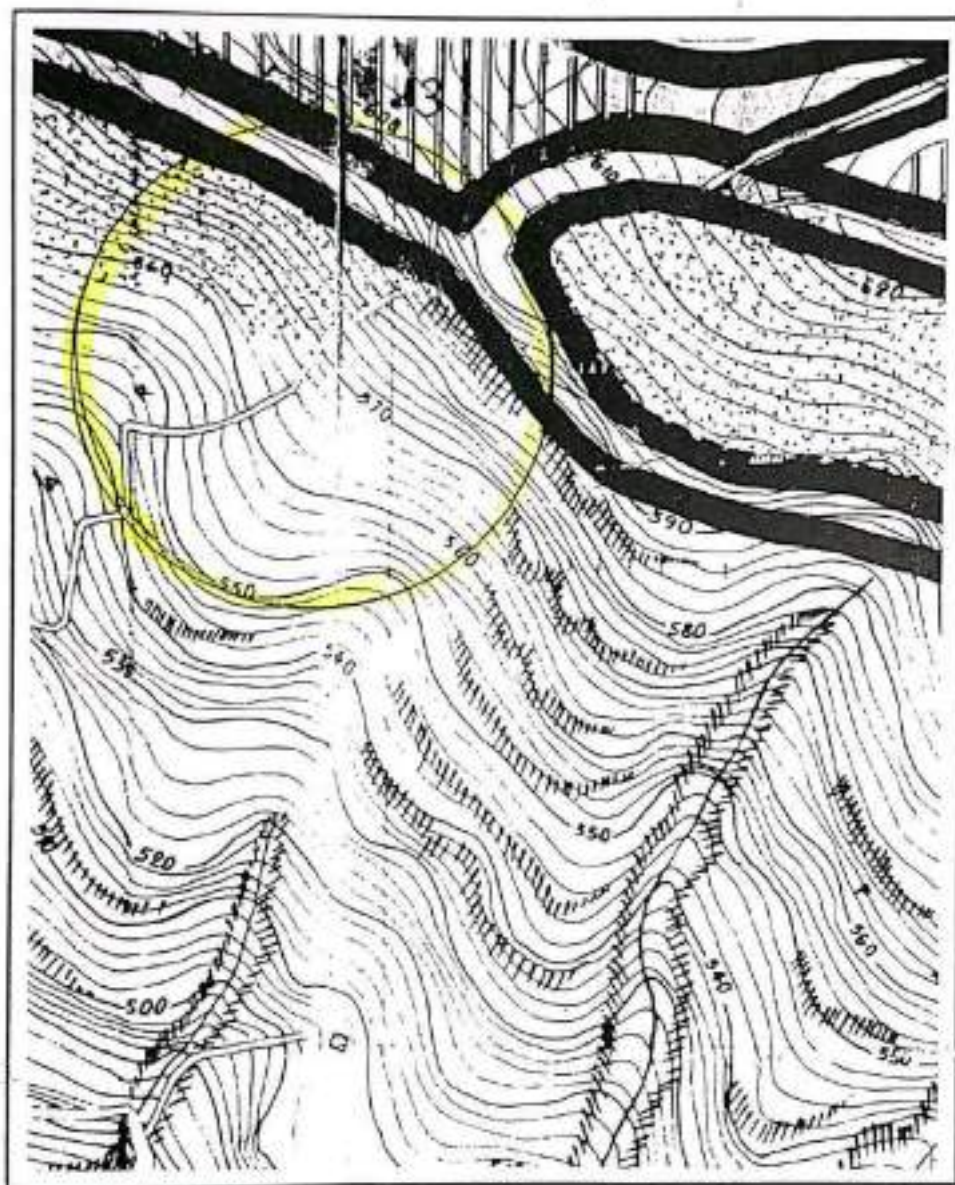
Area d'intervento

STRALCIO FOGLIO CATASTALE 1 : 2000

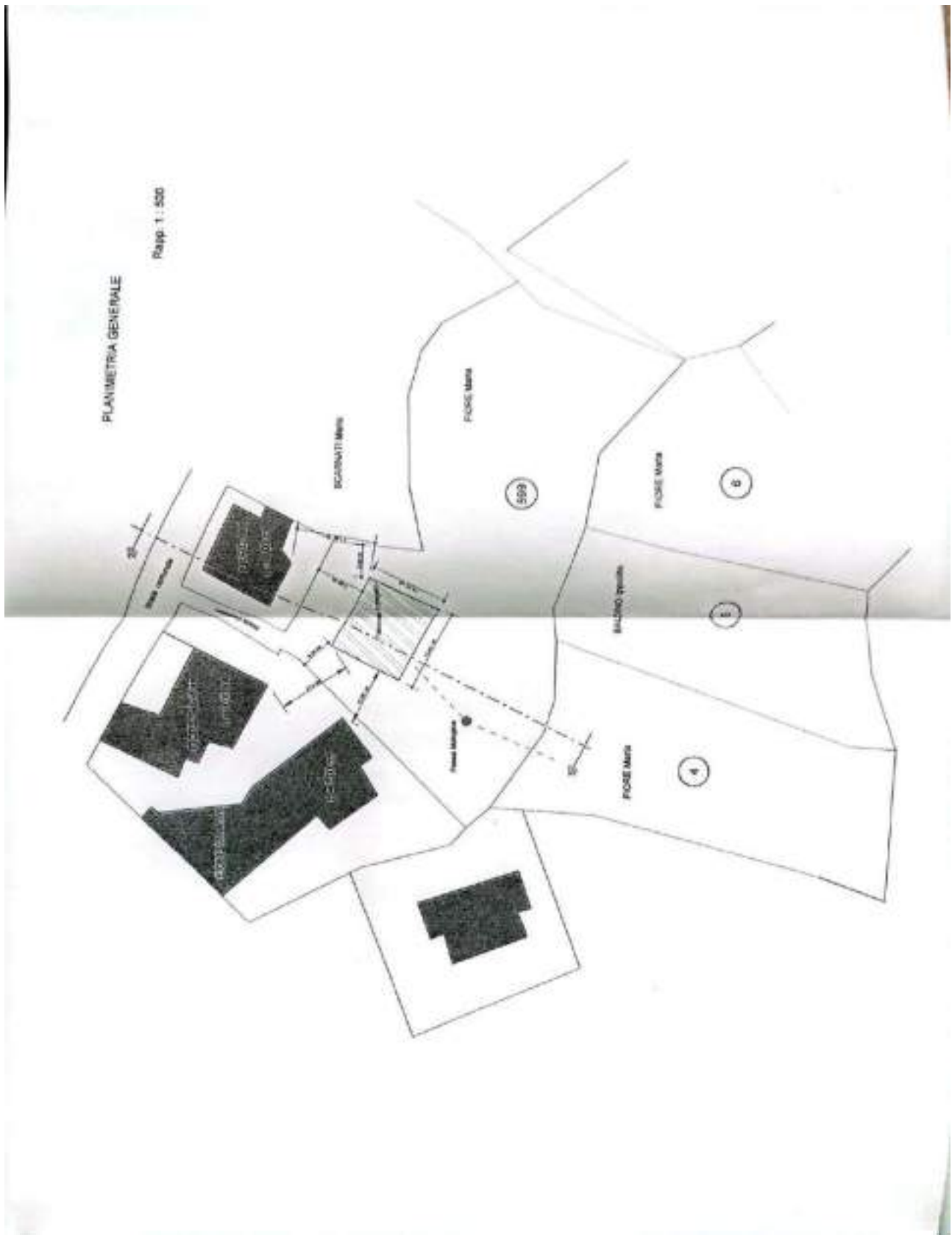
Foglio 2, part.ile 4 - 6 - 599



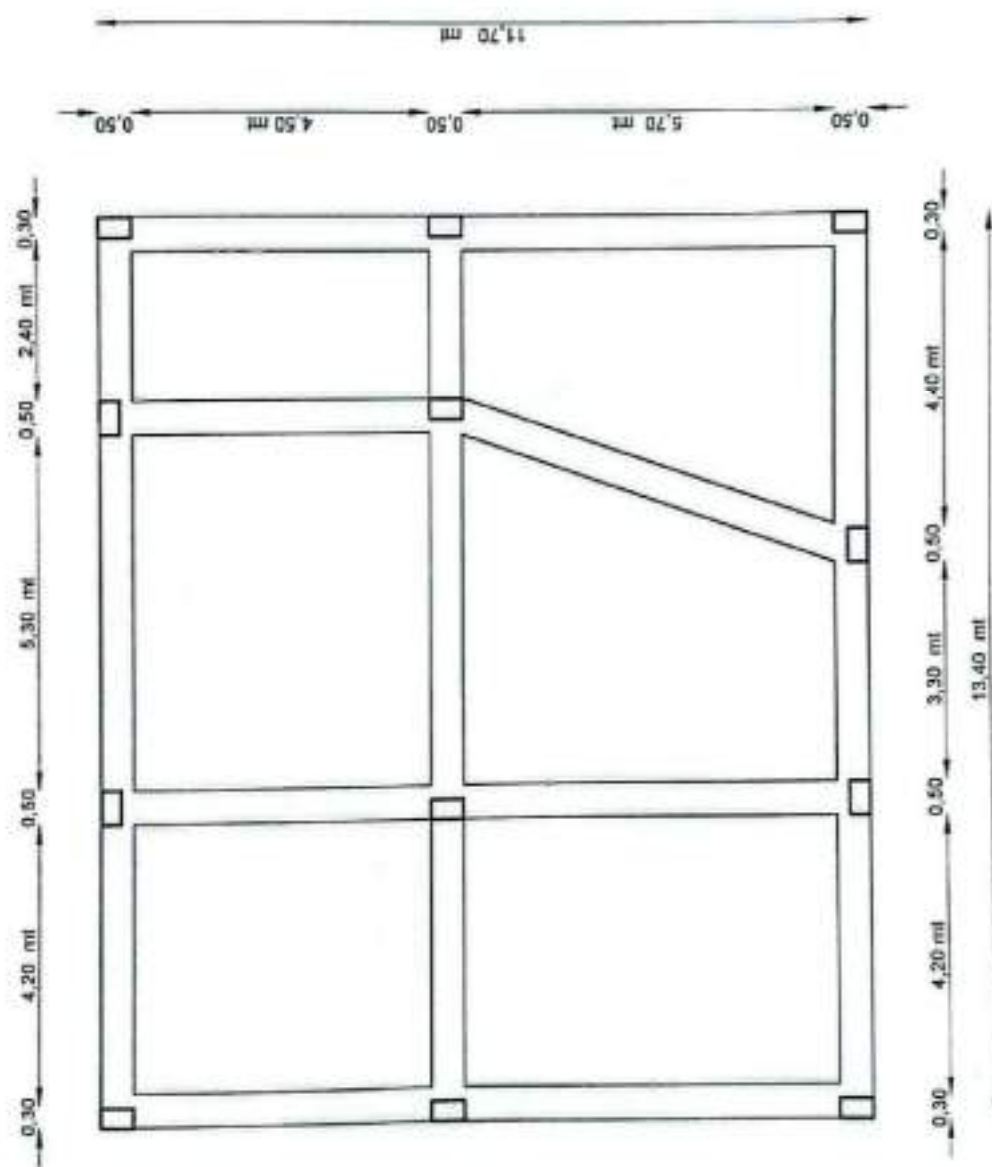
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE



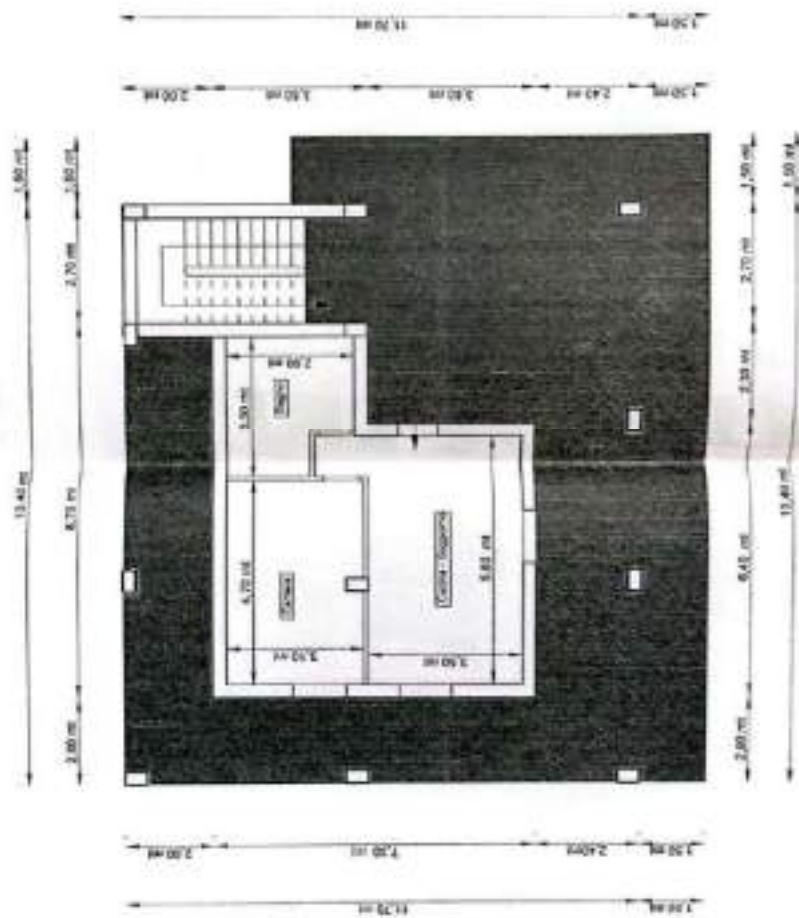
Area d'intervento



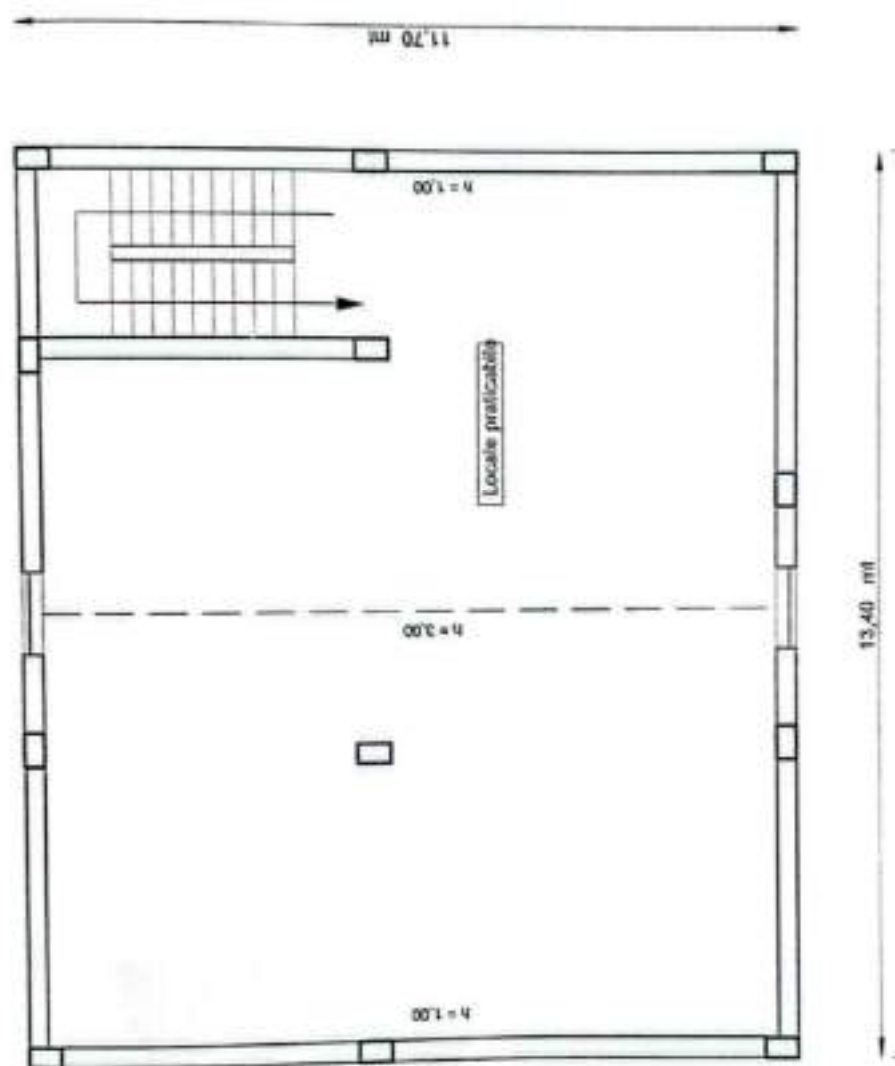
PIANTA FONDAZIONE



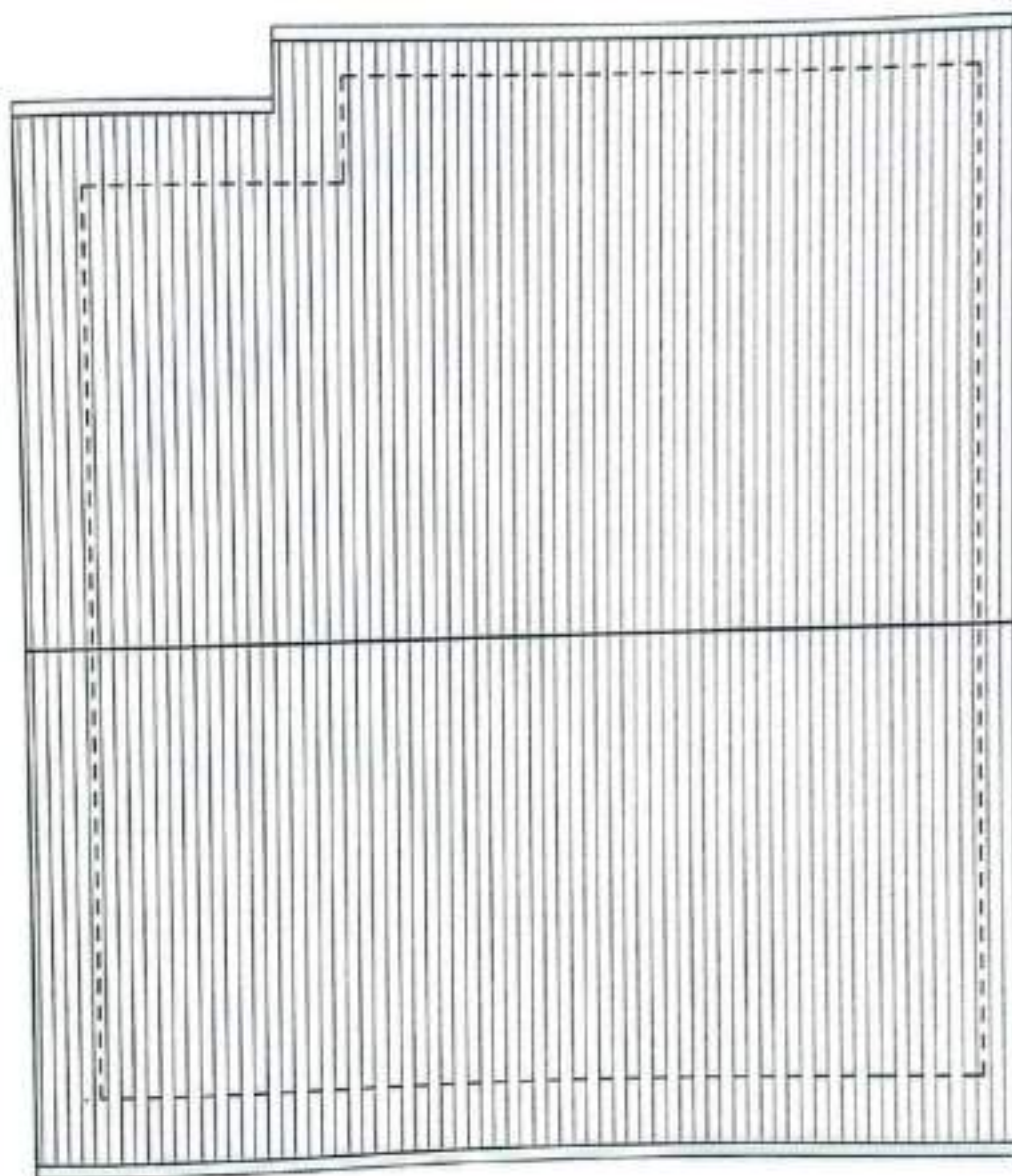
PUNTA PRIMO PIANO



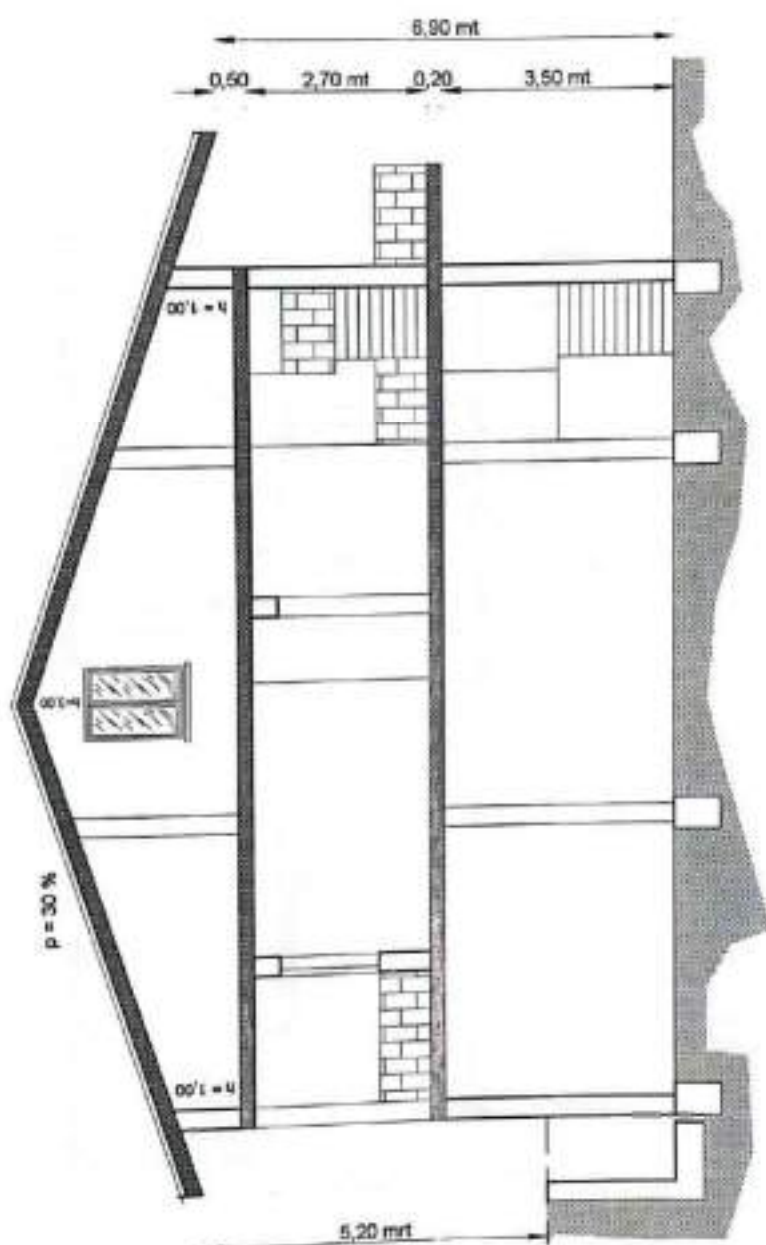
PIANTA SOTTOTETTO



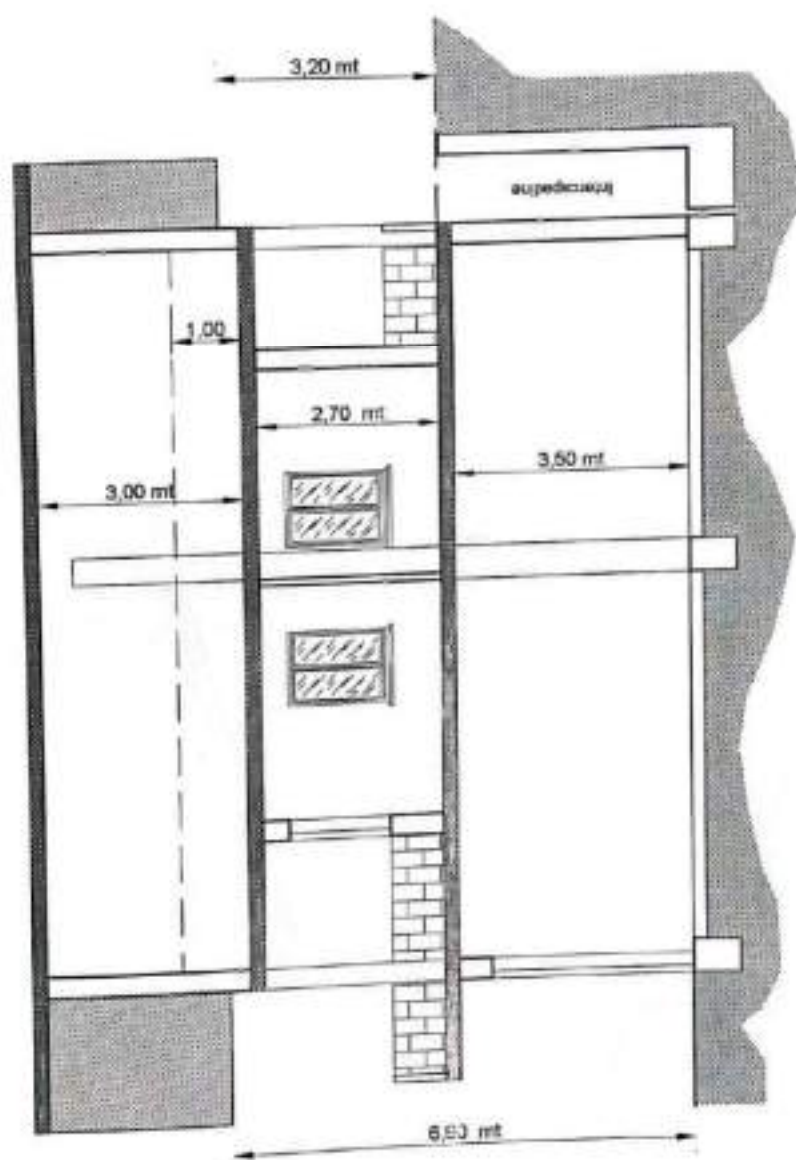
PIANTA COPERTURA



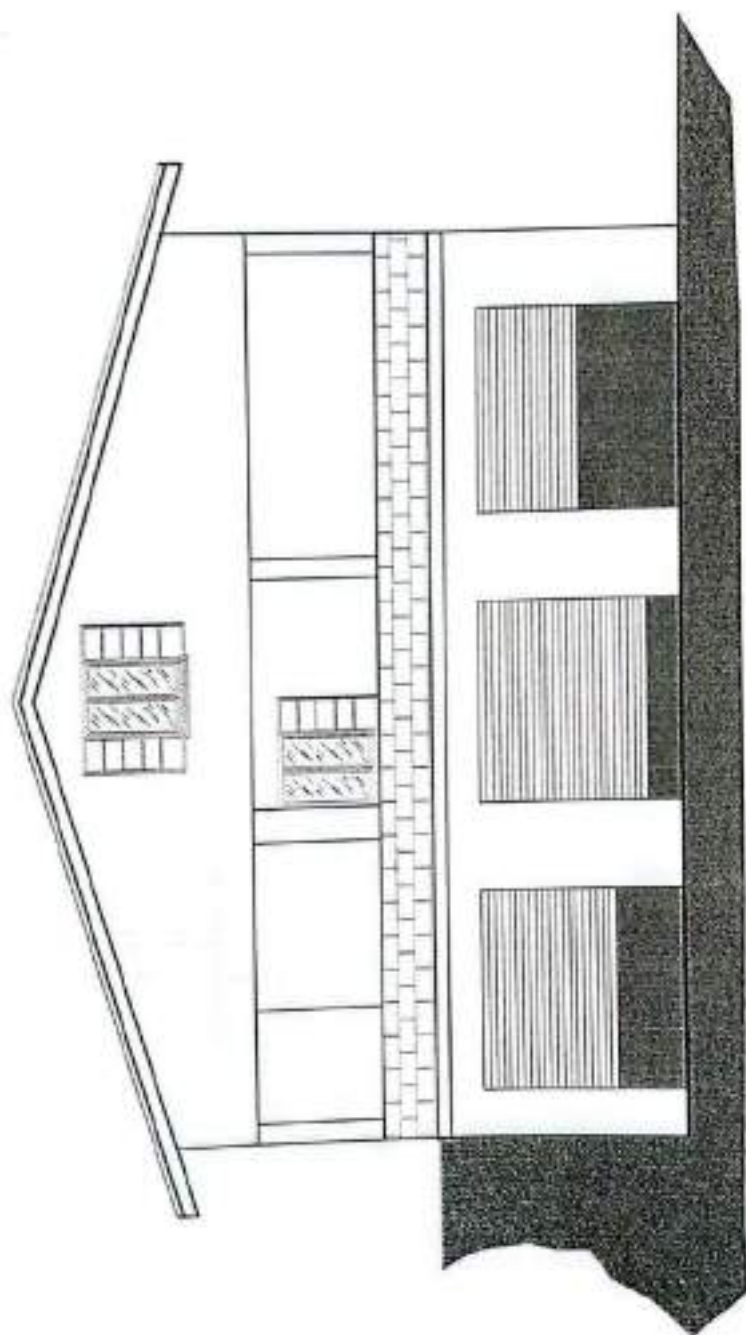
SEZIONE A -A



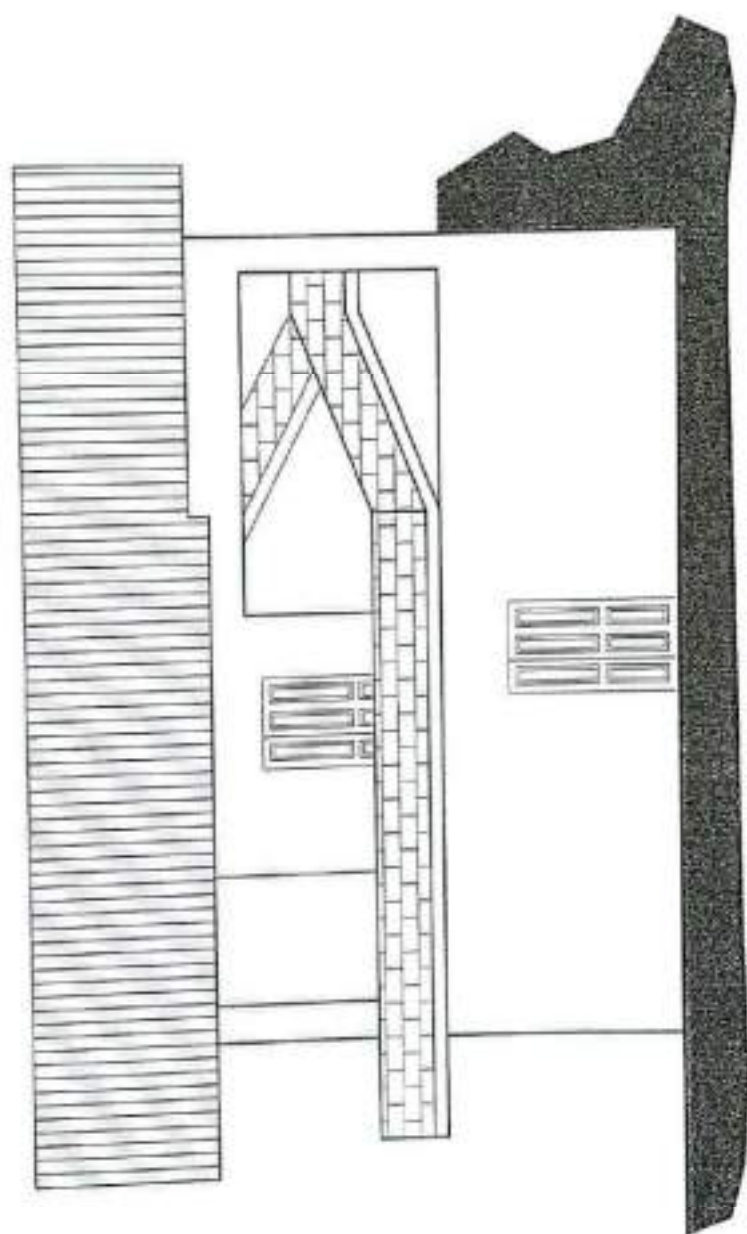
SEZIONE B - B



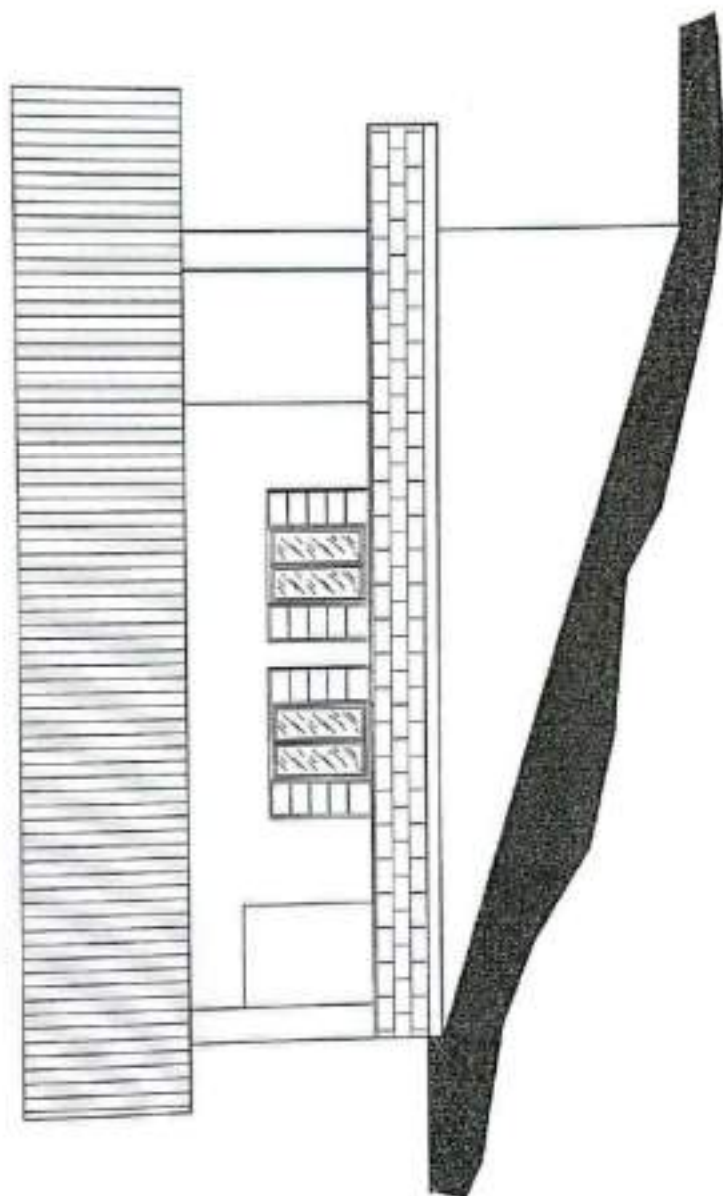
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



COMUNE DI
T R E N T A

- Cosenza -

ALLEGATO n° 4

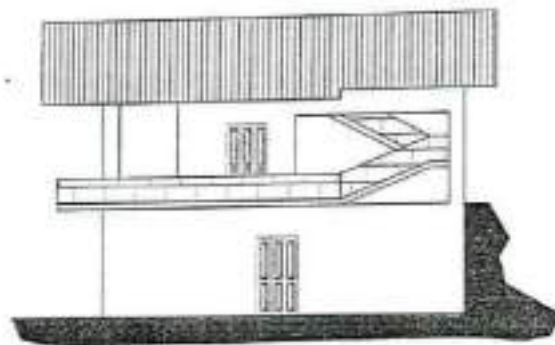
RELAZIONE SULLA FOSSA BIOLOGICA

CARATTERISTICHE MATERIALI

CALCESTRUZZO:

R28K 250 a q.li 3 TIPO R 325

FERRO Fe B44 k



PROGETTO:

Per la costruzione di una casa
unifamiliare in zona agricola

n. 1477

RELAZIONE TECNICA

FOSSA BIOLOGICA

La *fossa biologica* in C.A.V. (Cemento Armato Vibrato), a tenuta stagno, è formata da anelli più il coperchio, gli anelli sovrapposti l'uno all'altro in senso verticale sono interamente prefabbricati. Il primo è chiuso alla base, quindi con il fondo, il secondo, (il terzo o il quarto) sono di prolunga per l'aumento della capacità di persone e litri. L'ultimo anello sovrapposto è il depuratore con la funzione di ricevere e decantare le acque, con fori di entrata e di uscita posti in corrispondenza e con diverse altezze.

Internamente la *fossa biologica* è divisa interamente da parete separatoria e da sifoni per mezzo dei quali avviene il processo di ingestione, sedimentazione e digestione degli scarichi; essa è completamente chiusa da un coperchio di uguale diametro con due fori d'ispezione, il primo a passo d'uomo e l'altro più piccolo per inserire eventuali tubi per l'aspirazione.

I manufatti che compongono la *fossa biologica* vanno completamente interrati e dopo aver provveduto allo scavo e al getto di sottofondo con calcestruzzo magro alla quota giusta, a getto indurito, si può iniziare il montaggio.

La posa dei vari elementi va fatta seguendo l'ordine della figura; gli anelli vanno giuntati con buona malta cementizia, avendo cura di eliminare ogni sbavatura interna.

Dopo qualche giorno, riempire la fossa di acqua fino al livello dello scarico per la prova di tenuta e versare del grassello di calce diluito per una quantità di circa Kg 2.50 - 3.00 per utente previsto.

L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 mt. dai muri di fondazione, a non meno di 10 mt. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile, con disposizione planimetrica tale che le operazioni di estrazione del residuo non rechino fastidio.

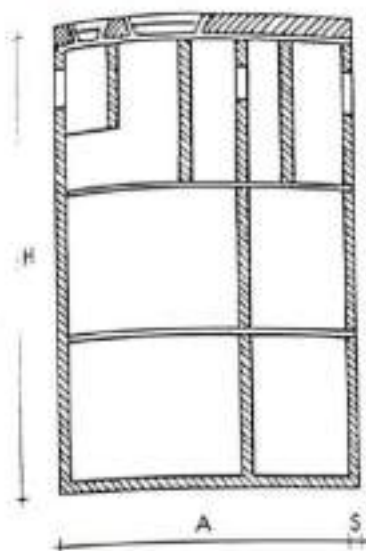
Il liquame proveniente dalla chiarificazione, tramite condotta a tenuta, previene al pozzo di forma cilindrica, con diametro interno di almeno in metro, privo di platea.

Nella parte inferiore che attraversa il terreno permeabile si praticano feritoie nelle pareti; al fondo, in sostituzione della platea si pone uno strato di pietrame e pietrisco per uno spessore di circa un mezzo metro; uno strato di pietrisco è sistemato ad anello esternamente intorno alla parte di parete con feritoie per uno spessore orizzontale di circa un mezzo metro; in prossimità delle feritoie ed alla base dello stato di pietrisco il pietrame è in genere di dimensioni più grandi del rimanente del pietrisco sovrastante.

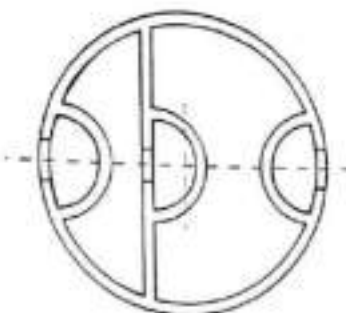
La copertura del pozzo viene effettuata a profondità non inferiore a 2/3 di metro e sulla copertura si applica un pozzetto di accesso con chiusini, al di sopra della copertura del pozzo e del pietrisco che lo circonda si pone uno strato di terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento o movimento.

Per l'ubicazione si rimanda ai disegni di progetto

Si allega schema della fossa biologica.



FOSSA BIOLOGICA



A mm.	1000	1500	2000
S mm.	40	60	70
H=1150 Cap. lt.	600	1200	1800
Anelli prolunga			
Capacità pers.	12	25	36
H=1650 Cap. lt.	1000	1850	2350
Anelli prolunga			
Capacità pers.	20	38	48
H=2160 Cap. lt.	1400	3000	5000
Anelli prolunga			
Capacità pers.	28	60	110
H=2650 Cap. lt.	1800	3900	6600
Anelli prolunga			
Capacità pers.	36	80	150



ANELLI PERDENTI IN C.A.V. COMPONIBILI



DIAMETRO cm.	ALTEZZA cm.	SPESSORE cm.	Kg.
80	50	6.0	175.00
100	50	6.5	250.00
120	50	7.0	375.00
150	50	7.0	650.00
200	50	8.0	800.00

COPERCHI ROTONDI IN C.A.V. (tubi, anelli, anelli perdenti, fossa biologica)



RIF. DIAMETRO TUBI O ANELLI	DIAMETRO cm.	SPESSORE cm.
ø 80	92	6.0
ø 100	113	8.0
ø 120	134	10.0
ø 150	164	10.0
ø 200	216	10.0

ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE



Direzione Provinciale di Cosenza

Ufficio Territoriale di Cosenza

Ing. Cardamone Francesco
mail: francesco.cardamone.st@ingpec.eu

**Oggetto: Richiesta Contratto di Locazione con relativa copia - Prot. AGE
DP Cosenza n. 42602 del 26/02/2026..**

Gentile Professionista,

vista la richiesta indicata in oggetto, effettuata dalla S.V. in qualità di CTU dell'esecuzione immobiliare _____, con la quale si chiede di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, intestati alla sig.ra Fiore _____ e relativi agli immobili siti nel Comune di Casali del Manco (CS) Frazione di Trenta, identificati catastalmente al foglio n. 2 particella n. 966 sub 1-2-4, foglio n. 2 particelle n.6, n.967, n.4, si fa presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **non risultano** contratti di locazione registrati .

Firmato digitalmente
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Indirizzo: via G. Barilo - 07100 Cosenza - Tel. 0984/843311 - Fax 0984-843345 -
e-mail: dp.cosenza@cosenza.agenziaentrate.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PSC



COMUNE DI CASALI DEL MANCO

Provincia di Cosenza

(Istituito il 5 maggio 2017, ai sensi della L.R. n. 11/2017 mediante fusione
dei Comuni di Casole Bruzio, Pedace, Serra Pedace, Spezzano Piccolo e Trenta)

Via A. Proviero, 9 - CAP 87059
Partita IVA/Codice Fiscale: 03509990788
Tel.: 0984 432003 - Fax: 0984 438049

Casali del Manco, località Casole Bruzio (CS)
Codice ISTAT: 078156
PEC: settore4.casalidelmanco@asmepec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4

- Vista l'istanza presentata da **CARDAMONE FRANCESCO** - CTU nella sua qualità di avente diritto;
 - Vista la L.R. n.11 del 05/05/2017 istitutiva del **Comune di Casali del Manco** mediante la fusione dei Comuni di Casole Bruzio, Pedace, Serra Pedace, Spezzano Piccolo e Trenta;
 - Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;
 - Visto il Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico approvato con D.C.C. n.20 del 14/07/2025 pubblicata sul BUR Calabria n.154 del 06/08/2025;
 - Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/06/2011;
 - Visto l'aggiornamento al "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio da Alluvioni - Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L). Proposta Norme di Attuazione/Misure di salvaguardia" adottata dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con Deliberazione n.6 del 31 luglio 2025 (pubblicata sulla GU-Serie Generale n.193 del 21/08/2025);
 - Vista la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE come recepite dal D.P.R. n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003, dalla D.G.R. n.604 del 25/06/2005 e s.m.i.;
 - Visto il D.P.R. 14/11/2002, "Istituzione del Parco Nazionale della Sila e dell'Ente Parco";
 - Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale";
 - Visto il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
 - Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
 - Visto il Decreto Sindacale n.6 del 19/07/2023 "Provvedimento generale per l'assegnazione, la rimodulazione e la conferma delle funzioni di P.O." relativo alla nomina dei Responsabili di Settore;
 - Vista l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;
 - Visti gli Atti di Ufficio;
- Al sensi e per gli effetti di cui al secondo e al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Casali del Manco (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Sez. E Foglio 2 Particelle 4, 6, 966, 967
ha la seguente destinazione urbanistica:

Sez. E Foglio 2 Particella 4 (superficie censuaria complessiva 1.400 mq)

28 mq - AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

di cui:

28 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.372 mq - E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.372 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sez. E Foglio 2 Particella 6 (superficie censuaria complessiva 1.220 mq)

1.220 mq - E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.220 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sez. E Foglio 2 Particella 966 (superficie censuaria complessiva 1.240 mq)

624 mq - AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

Pagina 1 di 2

di cui:
624 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
616 mq - E5: Aree non suscettibili di insediamenti
di cui:
616 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sez. E Foglio 2 Particella 967 (superficie censuaria complessiva 1.450 mq)

21 mq - AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo
di cui:
21 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
1.429 mq - E5: Aree non suscettibili di insediamenti
di cui:
1.429 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Si CERTIFICA inoltre:

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

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta di **CARDAMONE FRANCESCO - CTU** per i soli usi consentiti dalla Legge.

Casali del Manco (CS), 09/03/2026



Piano Strutturale Comunale

Art. 103 - Ambiti urbani consolidati (AUC) Articolazione, Destinazioni d'uso e Interventi Ammessi - Norma Generale

1. Il sistema insediativo consolidato include aree urbane parzialmente o totalmente edificate, stabilmente configurate e definite nelle loro caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche.
2. Per la definizione del sistema insediativo consolidato e per la conseguente articolazione nelle sottozone di cui agli articoli seguenti sono state considerate, nel presente P.S.C., le caratteristiche specifiche dei tessuti e delle dotazioni urbanistiche attuali ed in corso di attuazione. L'articolazione proposta intende rispondere alla complessità territoriale e all'esigenza di una razionalizzazione e riqualificazione dell'impianto esistente dell'attuale assetto insediativo attraverso:
 - * conservazione dei tipi preesistenti di interesse architettonico
 - * recupero e miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente
 - * incremento delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici
 - * riorganizzazione funzionale
3. Ai fini del presente regolamento, il Territorio Urbanizzato del Comune di Casafel del Manco è classificato nei seguenti ambiti:
 - AUC 1 - Ambiti Urbani prevalentemente saturi
 - AUC 2 - Ambiti Urbani mediamente saturi
 - AUC 3 - Ambiti Turistici prevalentemente saturi
 - AUC 4 - Ambiti Turistici mediamente saturi
 - AUC 5 - Ambiti Rurali mediamente saturi
4. Ricadono nei suddetti ambiti, anche porzioni di territorio ricomprese nelle Zone D del Piano del Parco, nelle quali prevalgono, previo accordo fra gli Enti, le norme statuite dal presente PSC.
5. Gli ambiti di cui al presente articolo sono deputati all'applicazione della Legge Regionale n° 25 del luglio 2022 a meno di quanto in essa disposto ai fini del recupero dei sottotetti e degli interrati per come statuito anche dalla Legge Regionale n° 17 del giugno 2022.
6. La predetta Legge Regionale n° 25 del luglio 2022 potrà trovare applicazione laddove il presente PSC lo prevederà esplicitamente con la formazione di idonee disposizioni di dettaglio mirate alla piena attuazione dei processi di rigenerazione urbana.

Art. 104 - AUC 1 - AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE SATURI

A. DESCRIZIONE

Le aree urbane prevalentemente saturate sono aree completamente edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una morfologia dell'impianto tipica di luoghi.

I caratteri peculiari delle aree in oggetto sono:

- struttura viaria consolidata e dotazione di attrezzature pubbliche generalmente soddisfacente e/o pienamente garantita nelle aree immediatamente adiacenti;
- suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta;
- disposizione degli edifici prevalentemente sul fronte stradale;
- sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie;
- modesta presenza di lotti residui.

B. INDIRIZZI

Gli interventi all'interno della zona AUC 1 dovranno tendere al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- mantenimento dell'attuale impianto urbanistico;
- miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- conservazione tipologica degli edifici e completamento delle volumetrie residuali;
- salvaguardia della struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati;
- valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente.

C. USI AMMESSI E PREVISTI

Nelle aree in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda alle

destinazioni d'uso di cui al punto 53 del Quadro delle Definizioni Uniformi.

U1, U2, U3, U4, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U42, U45, U49, U51.

Sono considerati inoltre compatibili ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme. In tutti gli ambiti ed i sub-ambiti del presente Capo II, gli edifici a carattere ricettivo alberghiero potranno essere realizzati in deroga all'altezza massima ed al numero dei piani. Pertanto in questo caso sono ammessi edifici di altezza non superiore a ml 12,5 e con un numero di piani f.t. non superiore a 4.

D. MODALITÀ D'INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti attività di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- superamento delle barriere architettoniche;
- cambi di destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici fortemente degradati, l'unica nuova volumetria ammissibile e prevedibile è quella che scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.

La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici urbanistici previsti, nei lotti residui non utilizzati al fine della formazione della volumetria di immobili già edificati, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- nel caso di nuova edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire una migliore abitabilità degli immobili attraverso la ricomposizione di unità edilizie contenerie, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

E. ATTUAZIONE

Fatta eccezione per i casi di ristrutturazione urbanistica è possibile operare con le modalità di intervento diretto. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo.

F. INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per le aree ricadenti in zona AUC 1 sono previsti i seguenti indici e parametri:

IF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,50 mq/mq
IC (Rapporto di Copertura):	25 %
IP (Indice di permeabilità fondiaria)	60%
H (Altezza massima):	m 9,5 (deroga per edifici alberghieri)
N (Numero piani):	3 ft (deroga per edifici alberghieri)
Ds (Distanza dal filo stradale):	obbligo allineamento
Oppure	-
per strade di larghezza inferiore a 7 m	m 5,00
per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m	m 7,50
per strade di larghezza superiore a 15 m	m 10,00
Dc (Distanza dai confini)	5,00 m (è ammessa l'edificazione in aderenza e/o in comunione previo accordo fra le parti)
Df (Distanza tra le fronti)	10,00 m

G. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Negli areali di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 12 della Relazione Studio Geomorfologico SSG_Rel 01: "Norme di attuazione di carattere Geologico". Si specifica altresì, che in applicazione dell'art. 3 ultimo comma del citato paragrafo, in ogni Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla Pubblica Amministrazione, si dovrà fare riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico che insistono sull'area oggetto di certificazione.

Detti areali, pur non essendo edificabili, partecipano alla destinazione di zona corrispondente alla campitura riportata nella tavole della definizione degli ambiti del PSC, pertanto possono essere utilizzati ai fini del calcolo della superficie utile realizzabile.

Art. 117 - Norma Generale

In applicazione delle disposizioni di cui al comma 3, lett. d-bis e comma 3-bis dell'art. 50 (Assetto agricolo forestale del territorio) della LUR, per come di seguito riportati:

3. I Comuni qualificano, attraverso la sistematica definizione degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi, le zone agricole del proprio territorio in:
- a. aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
 - b. aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
 - c. aree che, caratterizzate da presistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
 - d. aree boscate o da rimboschire;
 - d. bis) le aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale;
 - e. aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

- 3 bis. I comuni si attengono alle disposizioni di cui al comma 3, lettera d bis), secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale in materia e, in particolare, dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) e dal regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332 (Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici del Regno), entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi agli strumenti urbanistici o, prima dell'emissione del permesso di costruire, negli altri casi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 131 e seguenti del d.lgs. 42/2004.

Art. 118 - Usi previsti e consentiti

1. In applicazione degli artt. 50, 51 e 52 della LUR, nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi da U29 a U36) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel REU, i seguenti usi: U7, U8, U9, U22, U25, U26, U37, U38, U39, U39a, U40, U41, U42, U44, U45, U46, U48, U49, U50. Sono inoltre consentiti gli usi preesistenti alla data di adozione del PSC in quanto compatibili, in determinati casi, con il recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Nelle aree agricole E5 ricadenti in compendi su cui gravano limitazioni di carattere geologico ed idrogeologico per come individuate nella specifica Relazione con annessi elaborati grafici, qualsiasi utilizzazione a scopo edificatorio dovrà rispettare le indicazioni normative e prescrittive in essa Relazione previste.
3. Negli areali di cui al presente Capo si applicano le disposizioni di cui al fascicolo "Norme di attuazione di carattere Geologico" allegato allo Studio Geologico del PSC. Si specifica altresì che in applicazione dell'art. 3 ultimo comma, del citato fascicolo, in ogni Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla Pubblica Amministrazione, si dovrà fare riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico che insistono sull'area oggetto di certificazione.
4. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1.500 mc la domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Art. 119 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Interventi edilizi di recupero: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, sono ammessi gli interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione con lo stesso impianto planivolumetrico, Ampliamento nei limiti previsti dal PSC e dalle leggi regionali vigenti.
2. Non è ammesso alcun cambio d'uso che sia diverso dall'utilizzazione ai fini agricoli degli immobili interessati. Il cambio d'uso è ammesso, per quegli immobili non più funzionali alla conduzione agricola e/o zootecnica, per le sole finalità di cui al 4° comma dell'art. 52 della LUR (attività di turismo rurale ed agriturismo in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente); per dette finalità si applicano altresì gli incrementi volumetrici di detto comma per un massimo del 20% dello standard di 0.013 mq/mq.
3. Interventi di ampliamento (AM). Oltre alla possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SC inferiore a mq. 150 sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n.47/85 e n.724/94 sul condono edilizio.
4. Requisiti soggettivi: In applicazione degli artt. 51 e 52 della LUR.
5. Attività agrituristiche: L'uso U34 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti non più funzionali allo svolgersi delle attività agricole aziendali nei limiti e con i parametri di cui al punto 2 che precede.
6. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti: Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
 - che siano non individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'Art. seguente;
 - che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione in applicazione del PSC;
 - che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di Permesso per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
 - che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.
7. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione: Per gli edifici oggetto di regolare titolo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuove concessioni per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla autorizzazione già rilasciata.
8. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Art. 120 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Restauro nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

Art. 121- Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, riporti e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente Art. sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso U26) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale già interessate da tali attività. Pertanto è ammessa la sola coltivazione delle cave esistenti nel rispetto delle autorizzazioni già concesse. L'eventuale ampliamento delle cave in esercizio è sottoposto al perseguimento delle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione in materia.
5. In caso di esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del REU relative al territorio rurale.

Art. 122 - Impianti per l'ambiente, Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

1. In relazione all'uso U41 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.
2. In relazione all'uso U49 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 123 - Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U36 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, olfattivo, acustico.

Art. 124 - Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso U50 sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 125 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U14, U16, U39 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 126 - Articolazione e definizioni

1. Articolazione del territorio rurale
Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC, in applicazione dell'art. 50 della LUR, nelle seguenti aree:
- Area E1 - Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate

- * Area E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva
 - * Area E3 - Aree caratterizzate da preesistenze insediative
 - * Area E4 - Aree boscate o da rimboschire nelle quali è preclusa l'attività edificatoria
 - * Area E5 - Aree non suscettibili di insediamento
 - * Area E6 - Aree di proprietà collettiva/pubblica di natura agricola o silvo-pastorale.
2. **Unità aziendale agricola** - Per "unità aziendale agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).
- L'unità agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.
- L'unità agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.
3. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.
4. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
5. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive. Sono computabili nella SAU anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione e non siano trasformati in cedui.
6. **Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)**.
Si considera IAP ai sensi della legislazione vigente il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
7. **Centro aziendale agricolo**.
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 127 - Usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U30, U31, U32, U35 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di approvazione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della autorizzazione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi a costruire per la realizzazione di altri

edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo comedito dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità agricola. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a. lo stato di fatto dell'unità agricola;
 - b. le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e relativi terreni asserviti;
 - c. la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.
6. Tutti gli interventi che comportino la realizzazione di manufatti, edifici, tettoie, silos, etc. sono eseguibili esclusivamente all'interno delle Aree agricole classificate come E2 ed E3; nell'ambito di quest'ultime sono escluse le attività zootecniche di qualsiasi tipo che devono rispettare le distanze dagli edifici e dai nuclei abitati per come di seguito definito.
7. Sono escluse dall'edificazione le Aree agricole classificate come E4; in esse può applicarsi il principio della compensazione traslativa per come definita dall'art 1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all'indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all'indice fondiario agricolo pari a mq/mq 0,013.

Art. 128 - Elementi costitutivi dei Piani di Utilizzazione Aziendale

1. I Piani di Utilizzazione Aziendale devono essere corredati dai seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a. elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b. planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - c. fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d. consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
 - e. relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
 - f. programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
 - g. descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - h. obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - i. orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - l. condizioni di commercializzazione previste;
 - m. programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
 - n. elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
 - o. schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
 - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Utilizzazione Aziendale;
 - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

Normativa Complessiva - Pagina 7 di 13

Art. 130 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U31)

1. Tipi di allevamenti ammessi

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati nei successivi articoli

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli prossimi ai centri abitati.

2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

3. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto. Qualunque richiesta di concessione deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali e delle acque reflue.

4. Parametri edilizi per allevamenti bovini ed equini:

Superficie realizzabile di stalle	11 0,05 mq/mq
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	m 5,50

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale

Superficie abitabile realizzabile pari a	mq 170,00 (Superficie Netta)
--	------------------------------

5. Parametri edilizi per altri allevamenti (ovini, caprini, avicoli, etc.):

Superficie realizzabile di stalle	11 0,04 mq/mq
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	m 4,50

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale:

Superficie abitabile realizzabile pari a	mq 150,00 (Superficie Netta)
Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50

6. Tramite Piano di Utilizzazione Aziendale è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 4 ha nel caso degli allevamenti bovini ed equini, e sino ad un minimo di 2 ha nel caso degli altri allevamenti;

7. Distanze:

Distanza minima dai confini di proprietà:	m 20,00
Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola:	m 60,00
Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola:	m 10,00
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale:	m 500

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 131 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U32)

1. In relazione all'uso U32 sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 132 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U33)

1. Modalità di attuazione:
 - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti su superficie minima non inferiore a mq 5.000.
2. Parametri edilizi:

Superficie coperta realizzabile	35% della superficie asservita
Distanza dai confini di proprietà	m 15,00
Altezza massima al colmo	m 3,50
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale	m 500,00

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale:

Superficie abitabile realizzabile pari a	mq 150,00 (Superficie Netta)
Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50

Art. 133 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U35)

Per l'uso U35 sono ammessi in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.
I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività oppure essere coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo.

Art. 134 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U25)

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione della modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla vigente legislazione in materia degli spandimenti dei liquami. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree ricadenti nelle aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).
4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:
 - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia;
 - Ampliamento nel rispetto dei limiti posti dal PSC:
 - * distanza minima dai confini di proprietà: 30 m.;

* distanza minima da edifici abitativi non facenti parte della medesima unità agricola nonché delle zone urbane o destinate a nuovi insediamenti urbani (ad esclusione delle zone specializzate per attività produttive): 300 m.

5. Abitazioni di custodia

Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla SC consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq. 170 di SC destinata ad uso U1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a m. 30.

6. Mitigazione dell'impatto visivo

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di concessione è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 135 - Attivazione delle attività agrituristiche e del turismo rurale

1. Le attività agrituristiche saranno consentite solo e soltanto in applicazione alla legge di riferimento fondamentale n° 730 del 5/12/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla Legge Regionale n° 22 del 7/09/88, nonché al disposto di cui alla Legge n° 96/2006 e la legge Regionale n° 14 del 30/04/2009 e suo Regolamento di attuazione n° 2 del 07/03/2011. Pertanto: "Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali."
2. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. Lo svolgimento di attività agrituristiche nel rispetto delle norme di legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.
3. Rientrano fra tali attività:
 - dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;
 - somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
 - organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.
4. Il restauro deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona interessata.
5. Le attività agrituristiche potranno essere attivate nel rispetto delle citate leggi con particolare riferimento agli artt. 7-8-9 della Legge 730 del 1985.
6. I soggetti che intendono svolgere attività agrituristiche devono presentare al Sindaco, in applicazione della citata Legge regionale n°22/88, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, degli edifici e delle aree da adibire ad uso agriturbistico, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio delle attività e delle tariffe che si intendono praticare nel corso dell'anno.
7. Per favorire ed incentivare l'attività agriturbistica si consente l'ammodernamento, la ristrutturazione, l'ampliamento dei fabbricati ad essa destinati secondo i seguenti parametri:

per gli edifici isolati e quelli comunque non ricadenti nella tipologia di cui al precedente comma è ammessa la ristrutturazione secondo i criteri ed i parametri di cui al precedente comma sempre che tali edifici non rivestano particolare pregio di carattere storico monumentale o siano censiti nel patrimonio culturale nazionale, in tal caso la loro utilizzazione e ristrutturazione ai fini del presente articolo è subordinata al parere della Soprintendenza MIBACT della Calabria;

le aziende agricole di nuova formazione potranno ottenere le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche sempreché il titolare rientri nella categoria di imprenditore agricolo così come definito al citato art.2135 del Codice Civile. I locali da destinare alle attività agrituristiche dovranno essere reperi all'interno dei locali aziendali e non sarà ammesso aumento di volumetria rispetto all'indice agricolo di zona.

8. Le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrifoniche decadono automaticamente con il venire meno delle attività agricole alle quali fanno necessariamente riferimento.

Art. 136 - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola (uso U1)

1. L'uso ai fini residenziali è consentito esclusivamente all'interno delle zone agricole classificate come Aree E2 ed E3, ed comporta l'espresso divieto di tale utilizzazione in tutte le altre aree agricole (E4-E5) nonché in tutte le altre aree sottoposte a vincolo inhibitorio e/o di tutela per disposizioni del PSC e/o di leggi sovraordinate.
2. In tali aree inedificabili si applica il disposto di cui all'art. 1 comma da 21 a 24 della Legge 388 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all'Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all'indice fondiario agricolo pari a 0,03 mq/mq. Gli altri parametri edilizi restano definiti per analogia a quelli stabiliti di seguito.
3. I parametri edilizi per uso residenziale in applicazione dell'art. 52 della LUR sono i seguenti:

IF (Indice di Edificabilità Territoriale)	0,013 mq/mq di SC
H (altezza massima dell'edificio)	m 6,50
N (Numero piani)	2
Distanza dai confini di proprietà	m 5,00
Distanza fra i fabbricati	m 10,00
Distanza dalle strade (anche interpoderali)	m 3,00
Distanza delle recinzioni dalle strade principali	m 1,50

Locali di servizio (garages, locali tecnici, etc.) anche in edificio autonomo non computabili ai fini urbanistici se di dimensioni inferiori a mq 18 netti ed altezza interna non superiore a ml 2,40, in misura di 1 per ogni unità abitativa.

Sistemazione esterna: a verde con obbligo di cortine arboree, di essenza autoctona, perimetrali al lotto di pertinenza dell'edificio.

Recinzione del lotto di pertinenza: in pietra a faccia vista anche di rivestimento (H 1,50 ml) e siepe sempre verde.

Pavimentazioni carabili: in materiali naturali (pietra, ghiaia, moduli permeabili da inerbire, etc.) con divieto di asfalto bituminoso.

Permeabilità del suolo: il 50% del lotto di immediata pertinenza del fabbricato.

4. Gli edifici da realizzare dovranno essere posizionati in modo da evitare sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi preesistente. In tal senso dovranno essere evitati sbancamenti con altezza dei fronti (fuori terra) superiori a ml 3,00 i quali dovranno essere inerbiti (se sistemati a scarpata), oppure realizzati in pietra naturale o rivestiti con essa. Non è consentito abbattere alberi di alto fusto (di qualsiasi essenza vegetale) e, nel caso ciò sia indispensabile, dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.
5. Ai fini del calcolo della capacità insediativa in zona agricola, ai sensi del disposto del 2° comma dell'art. 56 della LUR, si specifica che le abitazioni esistenti in detta zona, al momento dell'entrata in vigore del PSC, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, in applicazione degli indici e dei parametri vigenti all'epoca della loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.
6. Sempre in applicazione del disposto dell'art. 56 comma 1 della LUR le aree asservite alle costruzioni in zona agricola vengono vincolate all'inedificabilità da trascriversi, a cura a spese dell'interessatario del Permesso di Costruire, presso la conservatoria dei registri immobiliari.
7. In applicazione del comma 3 dell'art. 53bis della LUR, al fine di promuovere la realizzazione di edilizia sostenibile, nonché di incentivare la qualificazione ambientale degli ambiti di riferimento nel rispetto del disposto della Legge Regionale n° 41/2011, (Abitare sostenibile), il REU individua i meccanismi e le modalità idonei alla formazione di adeguati incentivi per come di seguito definiti:
- Approvvigionamento energetico dell'immobile con energia fotovoltaica e/o minieolica
 - Incremento dell'indice di permeabilità dei suoli
 - Sistemi di utilizzo delle acque meteoriche e di riuso delle acque reflue
 - Sistemi di fitodepurazione delle acque nere e grigie

- Realizzazione di edifici con classe energetica certificata almeno in classe B
- Formazione di spazi a verde attrezzato d'uso pubblico in prossimità dei nuclei abitati con valenza rurale

Detti incentivi ad integrazione di quanto sarà stabilito dal Regolamento di Attuazione della citata Legge Regionale n°41/2011.

In riferimento al punto:

ad ogni 5% di incremento delle alberature ex ante corrisponde un incremento dell'IF pari a 8% da applicarsi alla superficie del lotto asservito alla costruzione. L'incremento suddetto può essere realizzato anche in altro lotto di terreno, sempre in proprietà del soggetto attuatore, ma comunque localizzato in area E3 del PSC.

Per ogni impianto non superiore a 5 Kw prodotto dall'impianto di generazione elettrica a servizio del fabbricato, sempre che sia realizzato come struttura integrata architettonicamente all'immobile da realizzare, corrisponde un incremento dell'IF pari al 10%. A tal fine si fa espresso divieto di realizzare sistemi di pannelli fotovoltaici a terra e/o impianti minioriol su torri superiori a ml 3,00. Si specifica che l'incremento volumetrico non potrà essere applicato ad impianti con potenza superiore a 5 Kw, qualunque sia la dimensione dell'immobile da realizzare.

Per ogni punto percentuale di permeabilità superiore al 50% previsto dalla norma corrisponde un incremento di IF pari al 6%.

Ad ogni impianto con serbatoio di accumulo pari o superiore a 200 lt corrisponde un incremento di UF pari al 10%.

Ad ogni impianto di fitodepurazione per 5 abitanti equivalenti (minimo 32 mq) corrisponde un incremento dell'IF pari al 10%.

Per edificio in Classe energetica da B ad A corrisponde un incremento dell'UF pari al 10%.

Ogni 50 mq di superficie sistemata a verde d'uso pubblico attrezzata corrisponde un incremento dell'IF pari al 15%. Si specifica che tale incremento potrà essere applicato allo stesso modo qualora si renda indispensabile adeguare la viabilità pubblica della zona cui fa riferimento l'edificio da realizzare.

8. Si specifica che la dimensione del lotto da asservire per la formazione della volumetria complessiva sarà quella che risulta dalle planimetrie catastali rilevate alla data di adozione del PSC e del REU. Pertanto non costituisce soluzione di continuità qualsiasi elemento fisico che Determina la composizione del lotto medesimo, come strade pubbliche e/o private, incisioni e depressioni del terreno, etc.
9. Sono escluse dall'edificazione le aree con pendenza superiore al 35%, ma le stesse (quelle cioè con pendenza superiore al 35%), se posizionate all'interno (o in contiguità per come sopra definita) della particella e/o particelle asservite alla realizzazione dell'intervento, concorrono alla formazione dell'IF complessivo.
10. In applicazione del comma 4 dell'art. 52 della LUR, in queste aree, per come sopra definite, è ammesso lo svolgersi del Turismo Rurale inteso come: "il turismo in campagna, quando non siano presenti le condizioni richieste dalla legge italiana per definirsi Agiturismo (cioè in appezzamenti di terreno anche se coltivati, ma non assorbenti la maggior parte del tempo dell'imprenditore e comunque dei suoi familiari e coadiuvanti, e non disponga di fabbricati); l'ospitalità offerta nei centri urbani (centri storici, borghi, agglomerati, etc.), in case o in stanze di case private, per un giorno con prima colazione (bed & breakfast) e per periodi più lunghi, con dazione di pasti o senza, assimilabili all'attività di affittacamere, o gestione di locande, etc., che, nell'insieme, concorrono a formare l'ospitalità diffusa, e sostenuta dall'intervento pubblico, in quanto finalizzata a produrre benefici tramite lo sviluppo integrato del territorio" (Galvato, 2001). In tal caso, oltre che le forme incentivanti come sopra definite, è ammesso un ulteriore incremento dell'indice fondiario per un massimo del 20% (0,013 mq/mq + 20%) ed anche un incremento sia dell'altezza massima sino a ml 9.50 che al numero dei piani che passano a 3. Tale destinazione d'uso speciale dovrà permanere sull'immobile realizzato in sua applicazione per almeno 20 anni, a decorrere dalla data del rilascio del relativo certificato di agibilità, e dovrà essere trascritto, a cura e spese del richiedente, nei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Art. 138 - E5 - AREE CHE PER CONDIZIONI MORFOLOGICHE, ECOLOGICHE, PAESISTICO-AMBIENTALI ED ARCHEOLOGICHE NON SONO SUSCETTIBILI DI INSEDIAMENTI

1. Aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento, in applicazione del comma 3 lett. e) dell'Art. 50 (Assetto agricolo forestale del territorio) della Legge Urbanistica Regionale.

Vincolo Idrogeologico Forestale

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art. 14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art. 20 del R.D. 10 maggio 1926 n. 1126 e s.m.i.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato



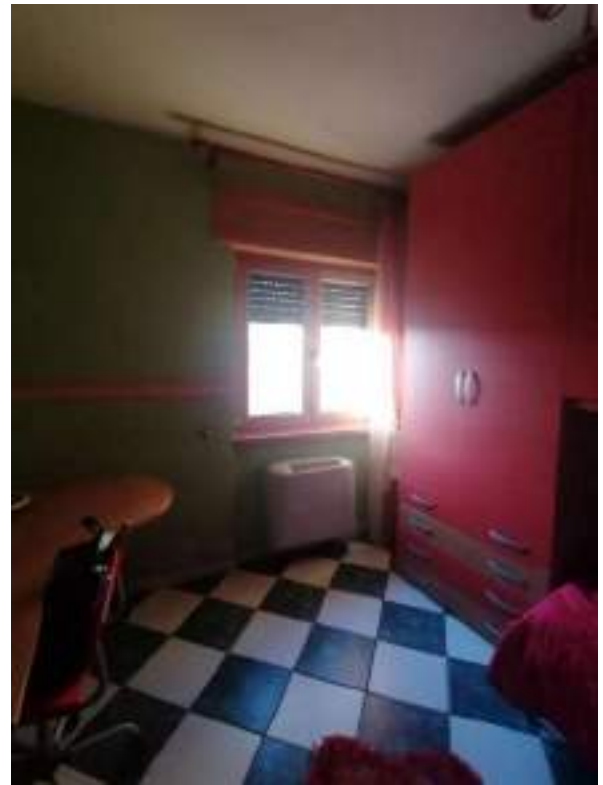
Ingresso appartamento



Soggiorno



Camera



Camera



Bagno



Balcone



Appartamento - Piano secondo



Appartamento - Piano secondo



Piano terra - locale deposito



Piano terra - locale deposito



Uliveto



Uliveto



Ficheto



Area urbana (F/1)

TITOLI DI PROPRIETA'





211

211





Attestato A - Raccolta n. 20.230

COMUNE DI TREN
SETTORE TECNICO

213



del 28.02.2001

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE

Vista la domanda presentata dal Sig.
Visti gli atti d'ufficio;
Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art.18 della legge 28.2.1985 n° 47 e
norme integrative;

C E R T I F I C A

Che l'area cui fa parte il terreno sito in agro di questo Comune in località Costarelle, distinto in
catasto al foglio di mappa n° 2, con le particelle n° 4, nei vigenti strumenti urbanistici comunali ha
la seguente destinazione urbanistica:

• Destinazione	Zona E "Agricola"
• Indice fondiario m ² /m ² .	R=0,03 A=0,07
• Lotto minimo m ² .	5.000
• Indice di copertura m ² /m ² .	-----
• Altezza massima m.	7,50
• Numero dei piani	2
• Distanza dai fabbricati:	In rapp. Ad H m/m 1/1 Assoluto m.---
• Distanza dai confini:	In rapp. Ad H m/m 1/2 Assoluto m.---
• Prescrizioni:	

Si certifica altresì, che relativamente a detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi
provvedimenti comunali di divieti o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati
né sono pendenti provvedimenti satisfattori.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge.

Racconta Per Diritti di Segreteria L.30.000 - Ricevuta n° 0005 del 28.02.2001



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

La presente fotocopia composta da n° 5 fasciate è conforme all'originale. Si rilascia
in carta SEMPLICE per uso PERIZIA E.T.V. a richiesta del sig.
ING. FRANCESCO CARDAMONE residente in COSENZA
Cosenza, li 10-05-2026

Il Capo dell'Archivio 1

SPECIFICA

Richiesta	€ <u>1,00</u>
Ricerca	€ <u>5,00</u>
Scritturazione	5 € <u>7,50</u>
Urgenza	€ <u>7,50</u>
Onorario di copia	€ <u>18,00</u>
Marche da bollo	€
TOTALE	€ <u>39,00</u>

Diconsi euro TRENTANOVE € 00

Bolletta n° 547

Del 10-05-2026

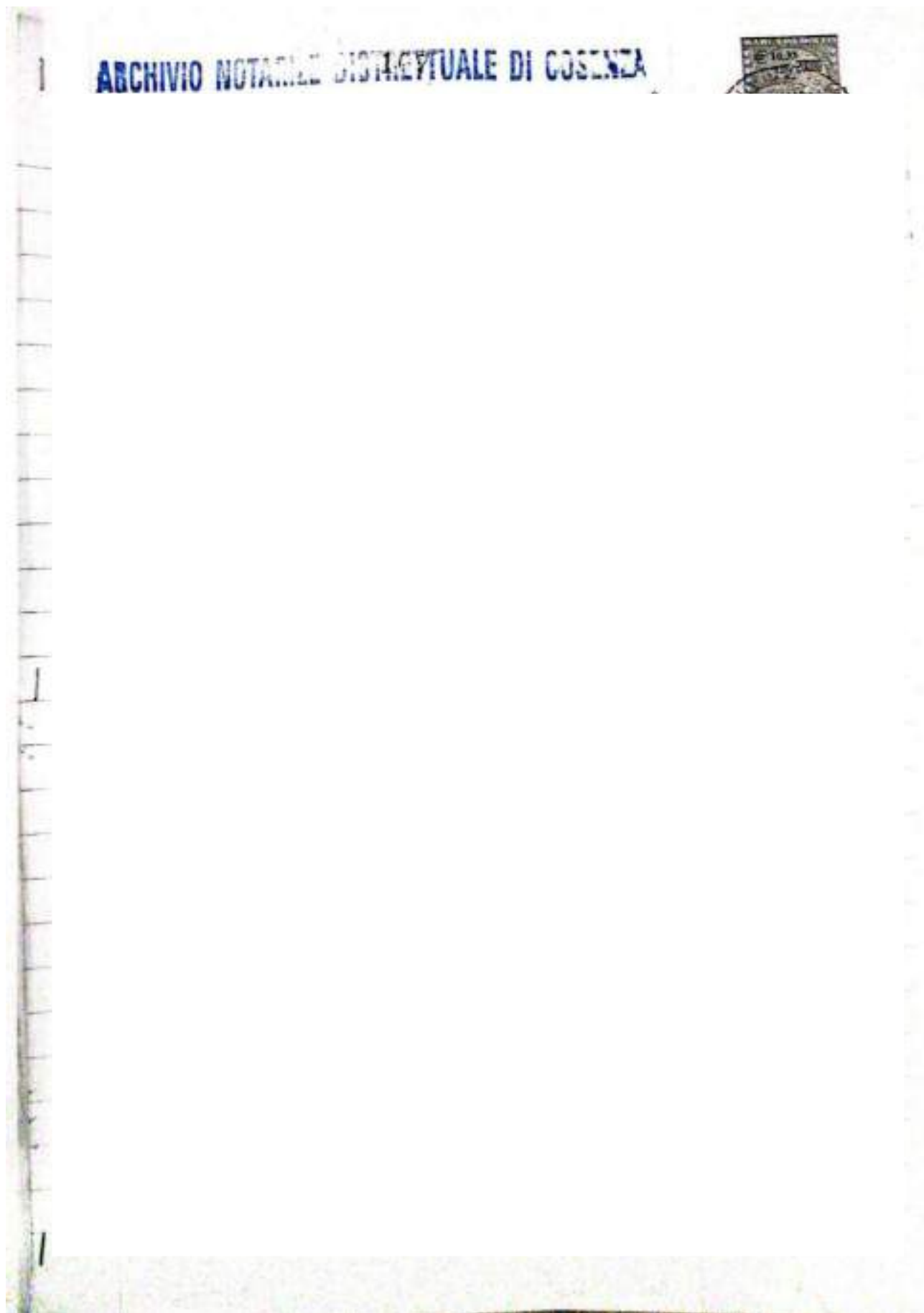
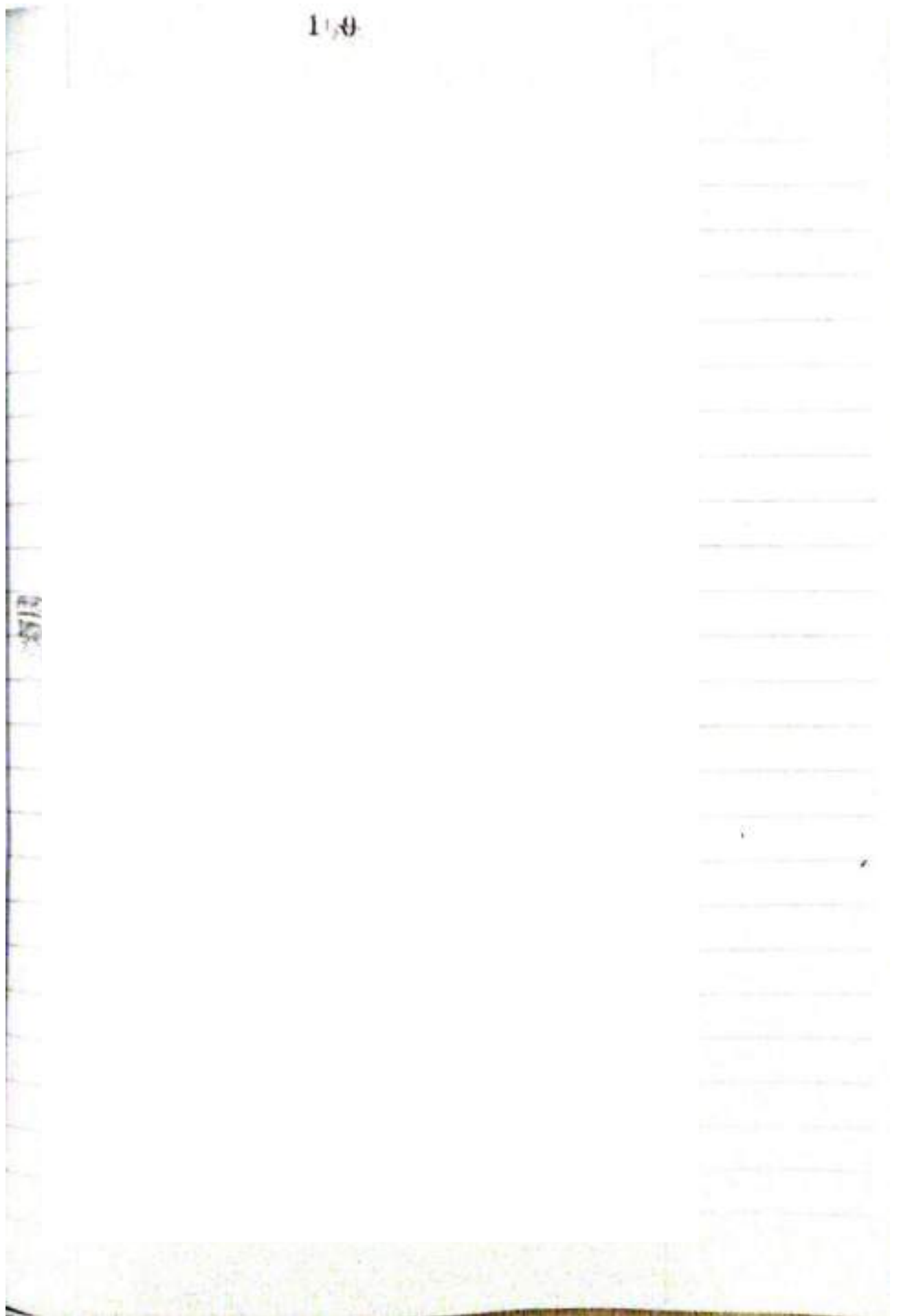


Fig. 2 richiesta 548
E. CAROTI 19/10/1971

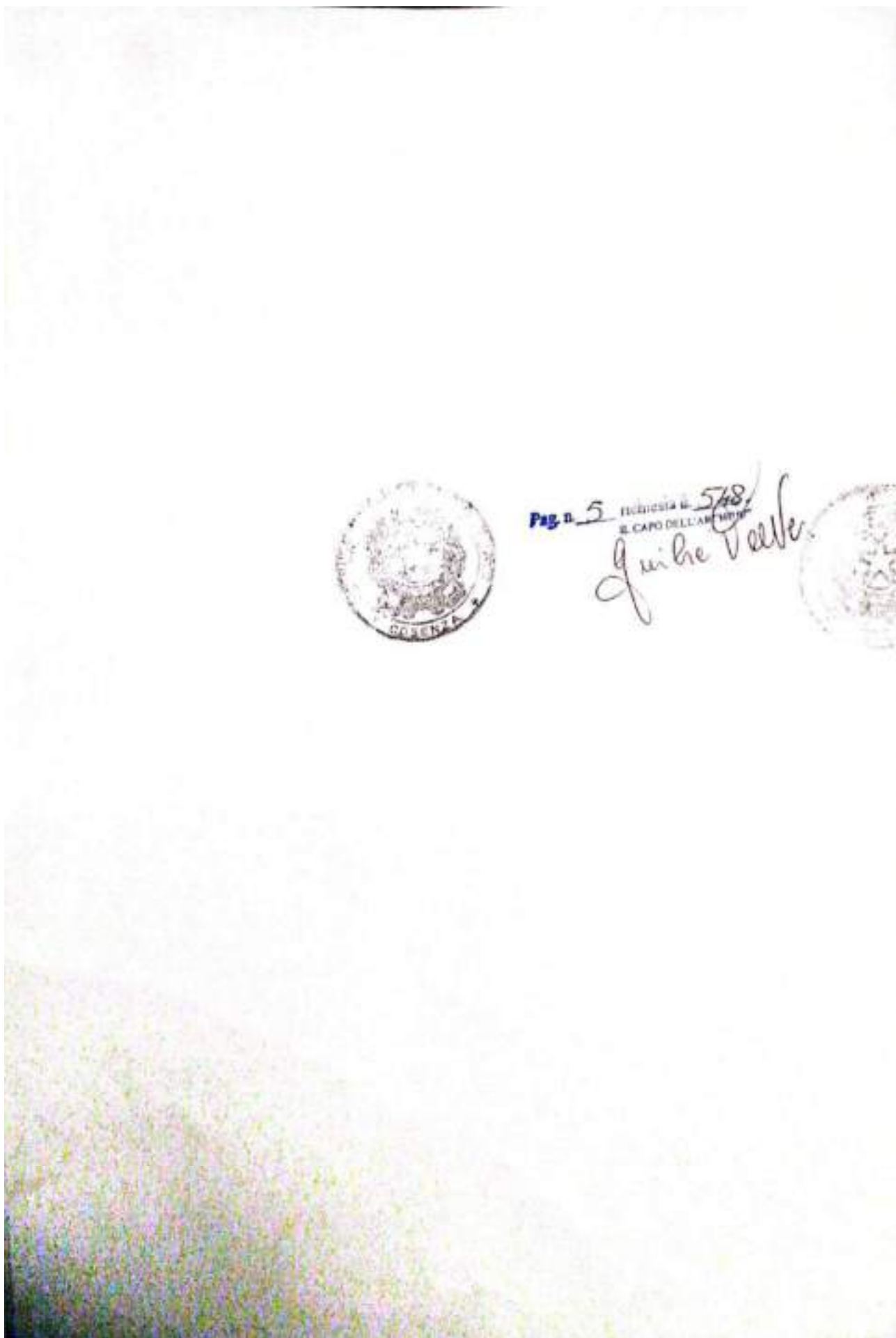
Guicciardi



110











MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

La presente fotocopia composta da n° 6 fasciate è conforme all'originale. Si rilascia
in carta SEMPICE per uso PERIZIA P.T.V. a richiesta del sig
ING. FRANCESCO CARDAMONE residente in COSENZA
Cosenza, li 10-03-2026

Il Capo dell'Archivio
Giulio Vello


SPECIFICA

Richiesta	€ <u>1,00</u>
Ricerca	€ <u>3,00</u>
Scritturazione	6 € <u>9,00</u>
Urgenza	€ <u>9,00</u>
Onorario di copia	€ <u>18,00</u>
Marche da bollo	€
TOTALE	€ <u>42,00</u>

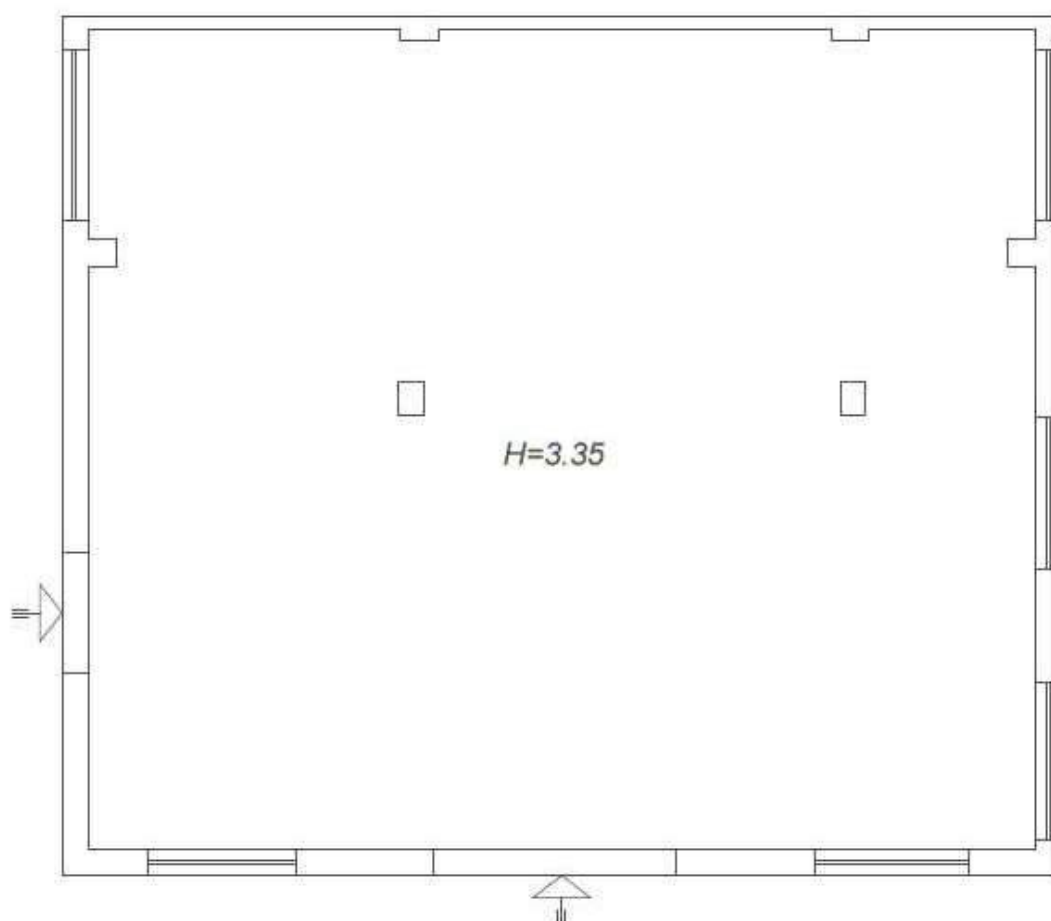
Diconsi euro QUARANTADUE euro

Bolletta n° 548

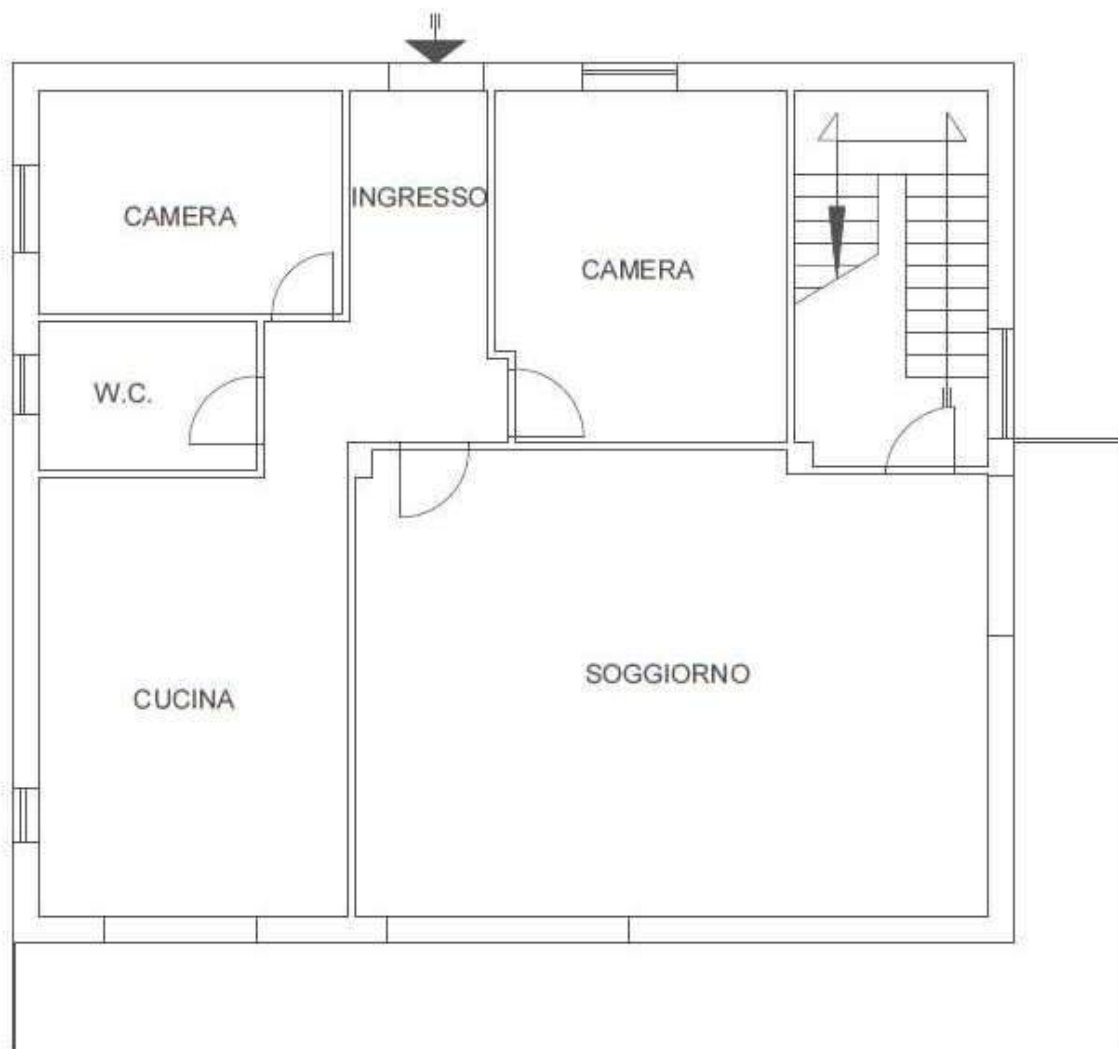
Del 10-03-2026

ELABORATI PLANIMETRICI - STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA 1:100 - Foglio 2 p.lla 966 sub 1



PIANTA PIANO PRIMO 1:100 - Foglio 2 p.la 966 sub 2



PIANTA PIANO SECONDO 1:100 - Foglio 2 p.la 966 sub 2

