
TRIBUNALE DI CATANZARO

**Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva n.33/2022 r.g.espr.

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr. Pierpaolo VINCELLI

Custode Giudiziario Avv. CAPALBO Tiziana

RELAZIONE DEFINITIVA

*Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it*



INDICE

Premessa.	pag. 5
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag. 8
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag. 10
1.1 Confini.	pag. 14
1.2 Descrizione del bene.	pag. 14
2. Risposta 2° quesito: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag. 22
Risposta 3° quesito: stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag. 22
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag. 23
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag. 29
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag. 29
7. Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.	pag. 29



8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 32
9. Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 32
10. Risposta 10° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 37
11. Conclusioni.	pag. 38



ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale.
- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visura ai Registri Immobiliari. - Trascrizione Pignoramento. - Atto di acquisto.
- Allegato D	- Rilievo fotografico.
- Allegato E	- Certificato di Destinazione Urbanistica. - Risposta Comune di Catanzaro. - Atti Autorizzativi. - O.M.I.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



PREMESSA.

Con ordinanza del 1° giugno 2022 (notificata in data 3 giugno 2022) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Pierpaolo VINCELLI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa (in sostituzione del Geom. FROIO Gianfranco) Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.33/2022 r.g.espr., promossa da Banca Intesa San Paolo S.P.A. contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], per la valutazione del compendio pignorato.

In data 6 giugno 2022 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni,*

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;*
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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 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 dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



ordine ai punti sub 1), 2), 3) (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata (15 dicembre 2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso l’immobile in data 11 e 20 giugno 2022 (sopralluoghi esperiti entro il termine previsto) ed ha svolto l’attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, documentazione tecnico/amministrativa presso Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, ecc.).

In data 14 settembre 2022 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice.

Il Comune di Catanzaro ha concluso la consegna dei documenti richiesti solo in data 7 novembre

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



2022, in seguito ad accesso agli atti con lettere a mezzo pec del 12 settembre 2022, prot.n. 120483, e recandomi in più occasioni presso l'Ufficio Tecnico.

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c.

Dalla visione della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.

Inoltre, dalla lettura degli atti di compravendita dell'appartamento oggetto di interesse e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, è emerso che l'edificio in cui lo stesso è ricompreso non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

In data 11 giugno 2022, alle ore 10.00, come stabilito e comunicato alle parti, la sottoscritta, unitamente al custode nominato, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un immobile sito in Comune di Catanzaro, alla Contrada Runci (oggi Traversa Emilia n.16), e precisamente: unità immobiliare, disposta tra il piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto, con relativa corte antistante e retrostante di pertinenza esclusiva, identificata al Catasto Urbano al foglio 83, particella 1815, sub 3.

In tale occasione era presente il custode giudiziario Avv. Capalbo Tiziana mentre non erano presenti i debitori esecutati. A tal proposito, si rappresenta che la scrivente ha trasmesso in data 6 giugno 2022 la comunicazione inizio operazioni peritali con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo presente in atti ma tale comunicazione veniva restituita in quanto i debitori risulterebbero sconosciuti; come confermato dal certificato di residenza del 6 giugno 2022, l'indirizzo a cui è stata mandata la comunicazione costituisce la residenza dei debitori.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Ad ogni buon fine, si effettuava una visita esterna dell'immobile, svolgendo rilievo fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Il bene pignorato é costituito da una villetta tipo a schiera con pertinente giardino esclusivo, dotato di ingresso pedonale e carrabile ed una piccola corte ad uso parcheggio quale bene comune con le altre unità immobiliari.

Alle ore 10.50 circa la scrivente veniva contattata telefonicamente dal Sig. [REDACTED], presumibilmente avvisato dai vicini, il quale comunicava di trovarsi fuori sede e chiedeva breve rinvio per consentire l'accesso presso l'immobile.

Ravvisata l'occasione di effettuare il sopralluogo senza aggravio di spese per la procedura, unitamente al Custode, veniva stabilita la data del 20 giugno 2022 per effettuare ulteriore visita presso i luoghi di interesse. Alle ore 11.00 venivano sospese le operazioni e redatto verbale.

Pertanto, in data 20 giugno 2022, alle ore 10.00, unitamente al custode giudiziario, la scrivente si è portata presso l'immobile di stima.

Al sopralluogo erano altresì presenti il Sig. [REDACTED], debitore esecutato, e l'Avv. [REDACTED], nell'interesse del debitore, mentre non era presente la Sig.ra [REDACTED], anch'essa debitrice esecutata, coniuge del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice si effettuava rilievo metrico e fotografico dell'immobile, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa eventuale certificazione della caldaia esistente e del serbatoio gpl interrato. A tal proposito il Sig. [REDACTED] si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili come dallo stesso dichiarato a verbale.

Alle ore 11.15 venivano sospese le operazioni di sopralluogo e redatto relativo verbale.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Catanzaro.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Bene sito in Comune di Catanzaro

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare costituita da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto con annesso giardino di pertinenza esclusiva, sita in Traversa Emilia n. 16, località Runci del Comune di Catanzaro. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Urbano del Comune di Catanzaro come di seguito specificato.

Identificato: foglio 83, particella 1815, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita euro 379,60, contrada Runci, piano S1, T, 1.

Intestato: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, debitore esecutato.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, debitrice esecutata.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.

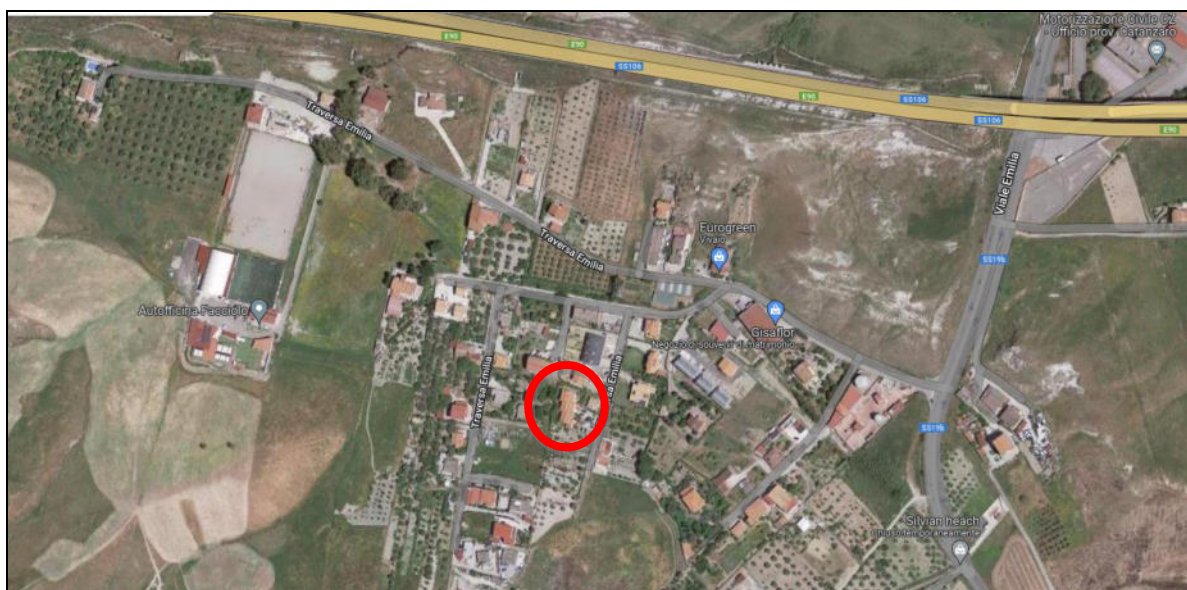


Fig. 1 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

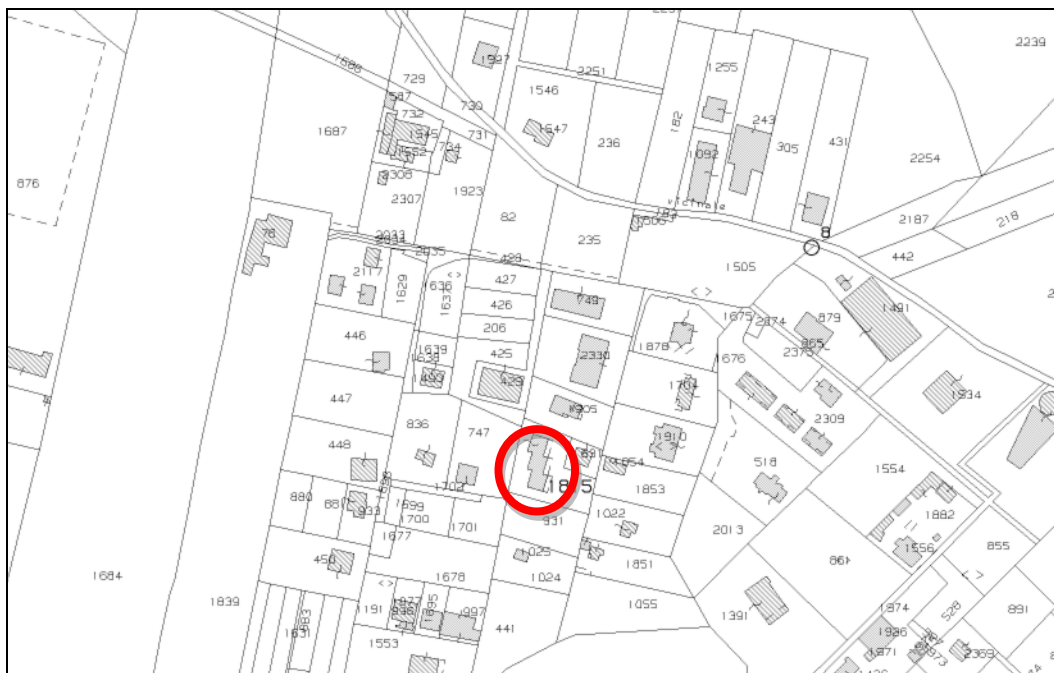


Fig. 2 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

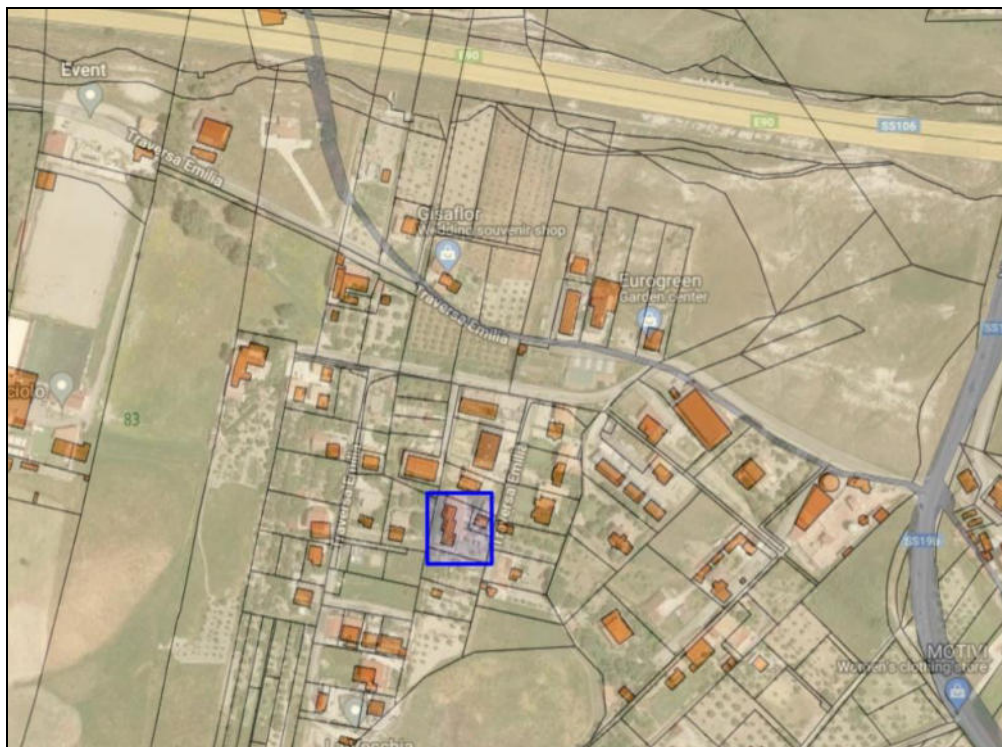


Fig. 3 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A – SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 4 – VISTA INGRESSO – CORTE COMUNE



Fig. 5 – VISTA INGRESSO DA TRAVERSA EMILIA

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 6 – VISTA LATO INGRESSO DELL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Fig. 7 – VISTA LATERALE

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



1.1 CONFINI.

L'immobile con corte pertinenziale risulta libero su tre lati e confinante con altra villetta a schiera dello stesso complesso immobiliare. Inoltre, unitamente alla presente, si trasmette in allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso delle visite di sopralluogo.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il bene di stima è sito in località "Runci", zona periferica posta ad Est del quartiere Santa Maria del Comune di Catanzaro, caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali con assenza di servizi nelle immediate vicinanze. L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ricompresa in un fabbricato per civile abitazione denominato nel progetto assentito quale "fabbricato A" composto complessivamente da n. 3 unità abitative ciascuna dotata di corte pertinenziale esclusiva oltre a corte comune adibita a parcheggio auto.

Il "complesso immobiliare" è raggiungibile dalla prospiciente Traversa Emilia, strada sterrata non pianeggiante di accesso anche ad altre proprietà. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è identificata con il subalterno tre ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra rialzato con veranda di ingresso, un piano primo sottotetto, collegati da scala interna e corte di pertinenza esclusiva adibita a giardino. Per l'immobile sono state rilevate delle difformità catastali ed edilizie, meglio descritte al paragrafo 9.



Fig. 8 – STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEL SUB 3 OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La struttura dell'edificio è del tipo mista, la muratura esterna è rifinita con intonaco cementizio tintecciato di colore giallo, con infissi in alluminio dotati di oscuranti del tipo tapparelle in pvc.

La copertura è realizzata a falde inclinate con manto in tegole.

La finitura delle facciate esterne, segnatamente quelle esposte a Nord e Ovest, presentano delle porzioni deteriorate come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa in allegato D.

Il complesso immobiliare è dotato di ingresso pedonale e carrabile raggiungibili dalla prospiciente "Traversa Emilia" che consentono di accedere sia alla corte comune adibita a parcheggio e sia all'ingresso dell'unità di stima col giardino di pertinenza.

L'unità immobiliare, come detto, è costituita da un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo sottotetto collegati da scala interna.

Il piano seminterrato, raggiungibile anche da un ingresso laterale al fabbricato, risulta autorizzato quale locale "cantina", ma adibito a "zona giorno" con cucina, soggiorno pranzo e camino, servizio igienico e studio.

Il piano terra, rialzato dal piano campagna, è dotato di una veranda di ingresso raggiungibile dalla corte esclusiva tramite una scala esterna. All'interno presenta un ampio vano adibito a soggiorno, disimpegno, una camera da letto, un vano adibito a cabina armadio e servizio igienico.

Il piano primo sottotetto, autorizzato quale "locale di sgombero", risulta adibito ad abitazione con n. 2 vani, utilizzati quali camere da letto, ed un servizio igienico.

L'immobile presenta sostanzialmente finiture di tipo economico, con pavimenti in monocottura, porta di ingresso con portoncino del tipo blindato, porte interne in legno e finestre in alluminio con vetrocamera dotate di oscuranti del tipo tapparelle in pvc.

I servizi igienici hanno pavimenti in monocottura e rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tintecciati e gli ambienti aerati naturalmente.



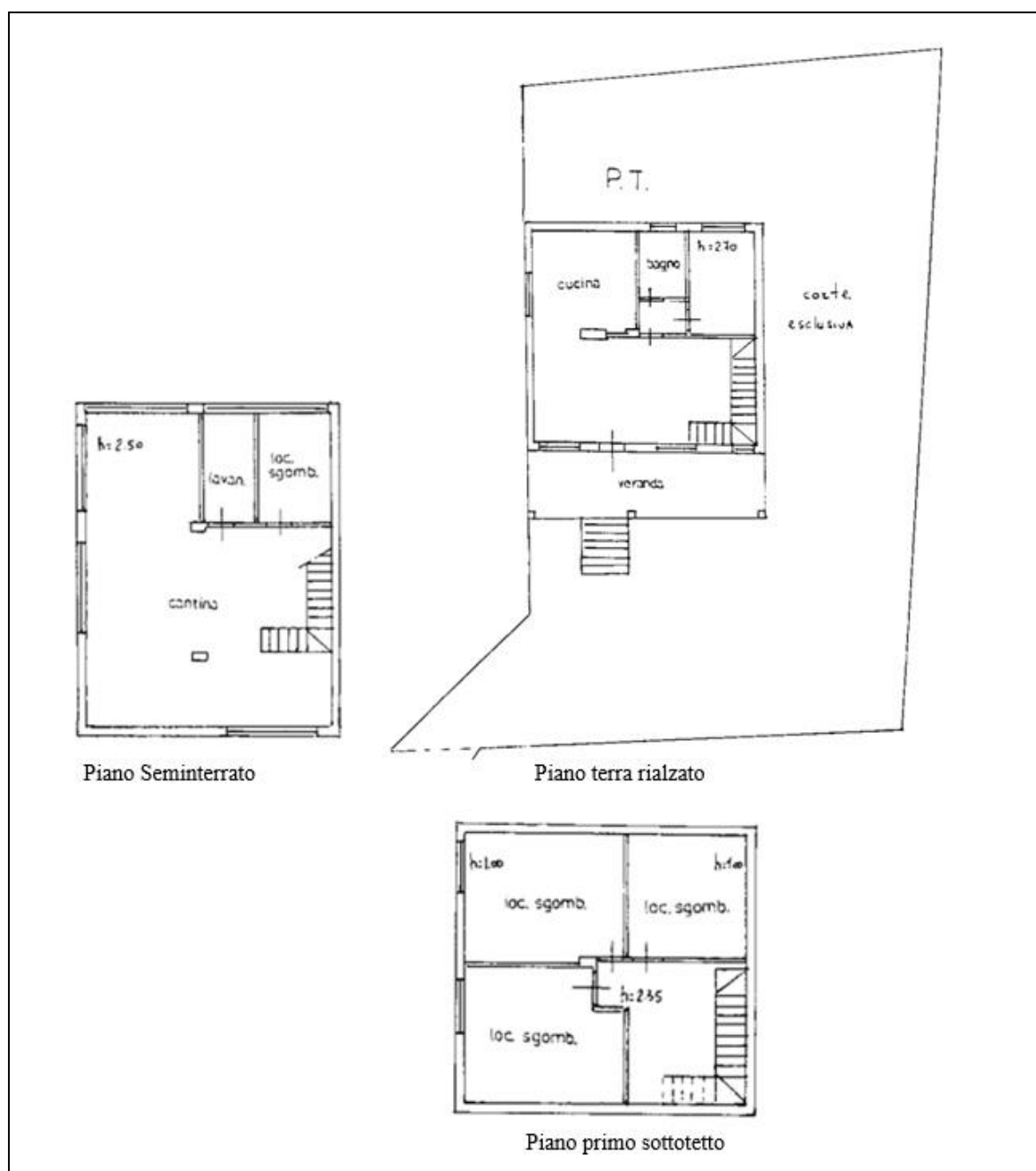


Fig. 9 – PIANTE PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA RIALZATO E PIANO PRIMO SOTTOTETTO.

La scala interna di collegamento è rivestita in marmo. L'interno si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione di alcune pareti relative alla camera da letto e al servizio igienico del piano terra che risultano degradate a causa di una infiltrazione d'acqua proveniente dal servizio igienico. Tale infiltrazione è stata oggetto di intervento di riparazione da parte del debitore come dallo stesso dichiarato a verbale. Inoltre, sono state riscontrate macchie di umidità da risalita e



condensa al piano seminterrato e in corrispondenza dei vani finestra degli abbaini del locale sottotetto.

L'appartamento risulta dotato di caldaia alimentata da gas gpl, posta nella veranda di ingresso del piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; anche il piano cottura é alimentato da gas gpl.

Inoltre, l'immobile è dotato di finestre con tapparelle elettriche al piano terra, videocitofono e impianto di sicurezza antintrusione non funzionante.

Il giardino di pertinenza, relativamente ad una porzione sul retro del fabbricato, risulta posto ad una quota maggiore rispetto al piano di campagna. Tale differenza viene “superata” dalla presenza di alcuni gradini che consentono di accedere a tale porzione.

Si rappresenta che dai rilievi effettuati, in conformità alla destinazione d'uso autorizzata, il piano seminterrato presenta un'altezza utile interna di circa 2,50 m e il locale sottotetto un'altezza utile interna al colmo di circa 2,40 m tali da definirli quali locali non abitabili. Tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 9.

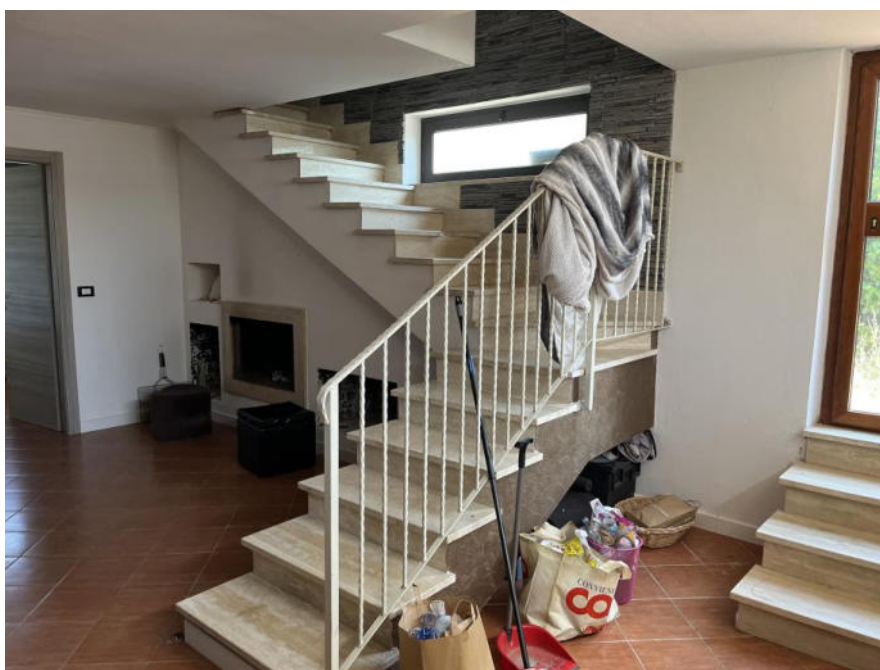


Fig. 10 – PIANO SEMINTERRATO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 11 – PIANO SEMINTERRATO - zona soggiorno/pranzo



Fig. 12 – PIANO TERRA





Fig. 13 – PIANO TERRA



Fig. 14 – 15 – PIANO TERRA - PARETI DEGRADATE

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 16 – PIANO PRIMO – VANO ADIBITO A CAMERA DA LETTO DOTATO DI ABBAINO.



Fig. 17 – PIANO PRIMO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 18 – PIANO PRIMO – SERVIZIO IGIENICO



Fig. 19 – DETTAGLIO ESTERNO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P 3860.

Con tale atto i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esegutati) hanno acquistato dal Sig. [REDACTED], congiuntamente e con eguali diritti, l'immobile oggetto di stima.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta **occupato dal Sig. [REDACTED]**.

Da quanto riferito a verbale, l'immobile risulterebbe occupato dal debitore stante la dichiarata separazione di fatto con la propria coniuge, anch'essa debitrice esegutata.

Ad ogni buon fine la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti a carico dell'immobile e la stessa Agenzia, con lettera dell'8 luglio 2022, ha comunicato che per l'immobile non risulta alcun contratto di locazione.

Dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia si evince che i coniugi con il loro nucleo familiare sono residenti presso altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione.

Il pignoramento del 11/03/2022, repertorio n. 1773, risulta trascritto in data 30/03/2022 ai nn. R.G. 4331 e R.P. 3556.

I documenti afferenti in allegato C.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none">▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)	<ul style="list-style-type: none">▪ Tipologia insediativa▪ Tipologia costruttiva▪ Livello di piano▪ Età e stato di manutenzione▪ Disegno distributivo▪ Panoramicità o visibilità▪ Orientamento▪ Soleggiamento▪ Luminosità▪ Ventilazione▪ Salubrità
<ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)	
<ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)	
<ul style="list-style-type: none">▪ Contesto sociale	

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell'immobile, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali editate dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La superficie commerciale dell'immobile utilizzata a base del calcolo per la stima é stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali e sono quelle riferibili agli atti autorizzativi nella previsione del ripristino di quanto assentito e pari a 116 mq.

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2022 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la "D10" Fascia Periferica/Giovino - Bellino (colore blu) come rappresentato nella Figura 20 di seguito riportata.

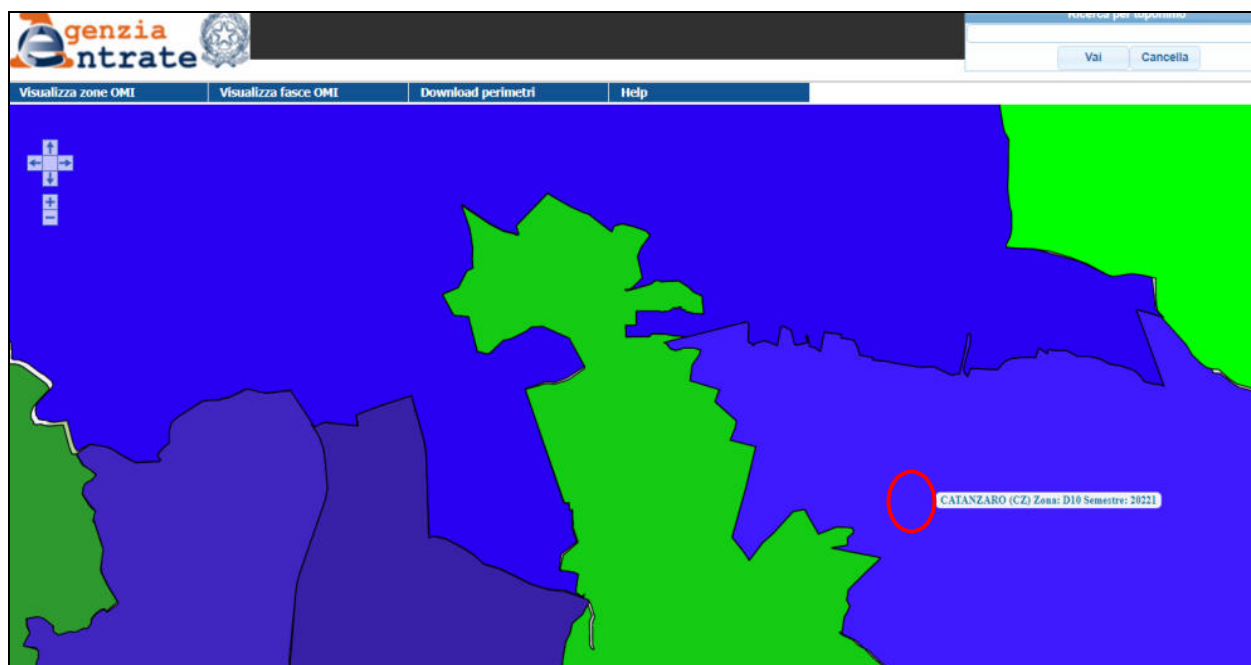


Fig. 20 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “D10” – PRIMO SEMESTRE 2022.



L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura 21, riferita alla tipologia "residenziale" per il primo semestre 2022 - zona Periferica/Giovino - Bellino (codice zona D10) ha fornito i risultati di seguito riportati.

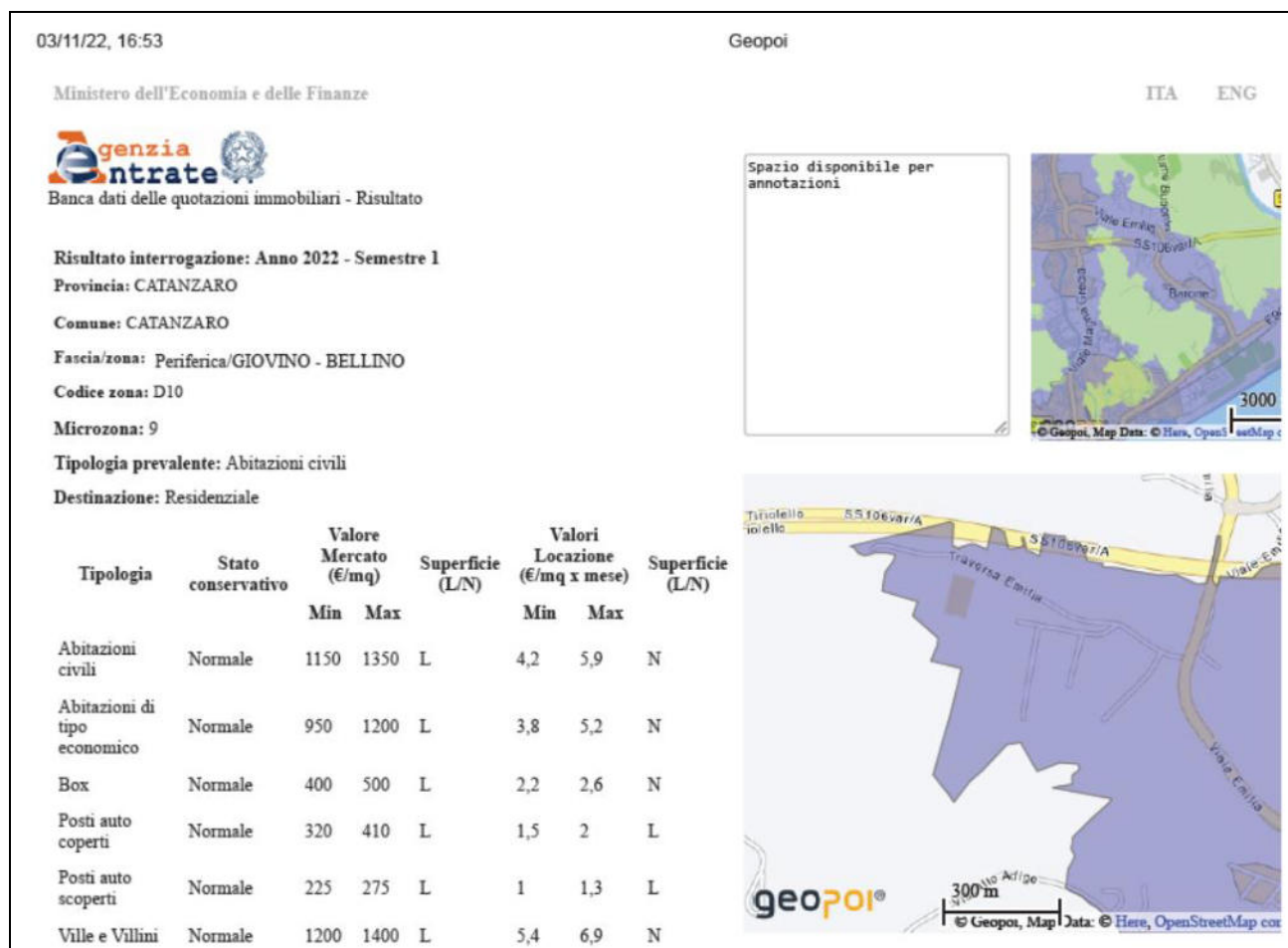


Figura 21 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2022 – PRIMO SEMESTRE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

È stata effettuata una ricerca (novembre 2022) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 22, in riferimento alla tipologia "residenziale" per la zona Periferica/Giovino - Bellino (codice zona D10) ed ha fornito i risultati di seguito riportati.



Figura 22 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – NOVEMBRE 2022 DESTINAZIONE RESIDENZIALE.



A parere della scrivente appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.400.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc.

Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 2.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,08
	Servizi	0,10	0,09
	Disponibilità verde	0,10	0,10
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,05
	Impianti	0,15	0,15
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,05
	obsolescenza	0,05	0,05
TOTALE		1,00	0,97

Tabella 2 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILE

Valore unitario “corretto” = €/mq 1.400 x 0,97 = €/mq 1.358 arrotondato a €/mq 1.360.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario “corretto”,

mq 116 x €/mq 1.360 = €/mq 157.760

il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a **€ 157.760**.



5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento e, considerata la sua conformazione, costituisce di fatto un unico bene non comodamente divisibile e pertanto trattato quale lotto unico.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P 3860.

Il bene, a parere della scrivente, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, la sua particolare ubicazione, lo rendono economicamente vantaggioso nella sua unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

Pertanto, poiché si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità edilizia e catastale.

Si rileva che per l'immobile sono state riscontrate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono esposti al paragrafo 9.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 11/10/2022, prot. n.134472, n. 339, si evince che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile ricade in “Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” e **non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo usi civici.**

Il certificato di Destinazione Urbanistica è in allegato E.

Fabbricato, parti comuni, spese condominiali e regolamento di condominio.

Per il fabbricato non risulta costituito un condominio e la scrivente non ha rintracciato eventuali spese relative; tuttavia, l'immobile oggetto di relazione ha comunque parti comuni con gli altri immobili.



Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti, è risultato quanto segue.

Atto di compravendita: a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, contro il Sig. [REDACTED] a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P. 3860.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Napoli S.p.A, contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. n. 153182, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 14/04/2011, ai nn. R.G.5590 e R.P. 3860.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Ifis S.p.A, contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Catanzaro del 13/06/2017, rep. n. 678, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2019, ai nn. R.G.9934 e R.P. 937.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Catanzaro del 11/03/2022, repertorio n.1773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/03/2022, ai nn. R.G. 4331 e R.P. 3556.

Tale pignoramento risulta trascritto sul bene oggetto di stima.

I documenti afferenti si trasmettono in allegato C.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il fabbricato con corte in cui è ricompreso il bene oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 11/10/2022, prot. n.134472, n. 339.

Dal certificato si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella “Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona Residenziale di Completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” e nel cosiddetto “ Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134 del 3/808/2016.

Il certificato è trasmesso in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' 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 PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Catanzaro e l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che presso l'Ufficio preposto del Comune di Catanzaro sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro ha dato riscontro a mezzo nota del 7 novembre 2022, prot. n. 146312, specificando che per l'immobile:

- *è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 60366/07 del 03/06/2008, pratica n. 046, ditta [REDACTED], volturata a favore di [REDACTED] del 10/09/2009, prot. n. 75546, e successiva DIA del 29 maggio 2009, prot. n. 48302, ditta Procopi;*
- *non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune;*
- *non risulta alcuna autorizzazione rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta oltre quelli richiesti;*
- *esiste richiesta di agibilità del 19 gennaio 2011, prot. n. 5197, non rilasciata.*

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di stima è stato realizzato in seguito al Permesso di Costruire n. 60366/07 del 03/06/2008, prot. n. 47973, pratica n. 046, rilasciato dal Comune di Catanzaro ai Sigg. [REDACTED], volturata in data 10/09/2009, prot. n.75546, al Sig. [REDACTED] per la costruzione di n. 2 fabbricati da realizzare alla località Runci di Catanzaro, quartiere Santa Maria ed in seguito alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), prot. n. 48302, del 29/05/2009 relativa alla “variante in corso d’opera” al Permesso di Costruire.

In atti sono presenti: il Certificato di Collaudo Statico depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 26 novembre 2009, prot. n. 23428, e la richiesta di agibilità del 19 novembre 2011, prot. n. 5197.

Dalla lettura dei documenti allegati agli atti autorizzativi si evince che l'immobile di stima, ricompreso nel fabbricato denominato “A”, è stato assentito quale unità immobiliare composta da un piano seminterrato destinato a “cantina” (praticabile e non abitabile con altezza interna utile 2,50 m), un piano terra rialzato rispetto al piano di campagna con veranda di ingresso e destinato a civile abitazione ed un piano primo sottotetto destinato a locale di sgombero (praticabile e non abitabile con altezza interna utile al colmo di 2,40 m), collegati da scala interna di distribuzione ai vari piani, oltre area esterna di pertinenza esclusiva.

Ebbene, dalla visita di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto a quanto assentito.

In particolare, le quote del piano di campagna risultano impostate ad un livello più basso rispetto a quello previsto nel progetto e ciò ha comportato che il fabbricato presenta un'altezza fuori terra superiore a quella assentita con conseguente aumento di volumetria in difformità a quanto consentito per quel “comparto edilizio”.

Tali difformità risultano non sanabili in quanto incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie assentite in violazione delle norme urbanistiche, come meglio specificato a seguire.



Con la modifica delle quote esterne è stata realizzata anche, in difformità, una porta di ingresso laterale al fabbricato che consente di accedere direttamente dal giardino al piano seminterrato stesso superando la differenza di quota a mezzo della realizzazione di quattro gradini interni.

Si rappresenta che il piano seminterrato, con altezza interna utile di 2,50 m, risulta autorizzato quale locale “cantina” mentre dal sopralluogo esperito lo stesso è adibito a civile abitazione con una destinazione d’uso (cucina, zona soggiorno, servizio igienico e studio) non consentita dalla norma vigente.

Anche il piano terra rialzato, a causa del detto cambio di quota del piano di campagna, presenta la scala di accesso alla veranda di pertinenza con un numero di gradini superiore a quello previsto al fine di superare il maggiore dislivello. All’interno è stato realizzato un tramezzo per la chiusura del vano destinato a cucina (oggi adibita a camera da letto).

Il piano primo sottotetto, autorizzato quale locale di sgombero praticabile e non abitabile, risulta adibito a camere da letto e servizio igienico con un’altezza interna utile al colmo di circa 2,40 m. In difformità è stato ricavato il servizio igienico invece del vano autorizzato quale locale di sgombero. Anche tale piano, per la norma vigente, non può essere utilizzato per fini abitativi.

Da quanto comunicato con lettera del 7 novembre 2022 dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è emerso che per l’immobile oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva a quelle sopra riportate (di conseguenza le difformità sono state eseguite senza le preventive autorizzazioni e quindi abusivamente) e che per lo stesso non sono state emesse ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dell’Ente. Pertanto, per le difformità riscontrate si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito garantendo il rispetto delle originarie volumetrie e altezze esterne (prevedendo ad esempio il reinterro del piano seminterrato al fine di ripristinare la volumetria e altezze di progetto), pena il permanere della situazione abusiva che potrebbe comportare l’adozione di provvedimenti conseguenti da parte dell’amministrazione comunale. Inoltre, si dovrà ripristinare la

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano primo sottotetto riportandoli ad uso praticabile non abitabile e sanare, ove possibile, le difformità che non costituiscono aumento di superficie e volume (difformità interne, ecc).

Relativamente alla detta ipotesi di ripristino, si rappresenta che le spese non sono quantificabili sia perché dipendono dal tipo di “soluzione progettuale” da attuare che richiederebbe in questa fase un preliminare studio di fattibilità tecnica con la redazione di uno specifico progetto al fine di valutare la reale possibilità urbanistica ed edilizia degli interventi necessari e sia perché tale verifica dovrebbe essere riferita all'intero “complesso edilizio” per il quale è stato autorizzato un “volume complessivo” e quindi estesa anche ad immobili non oggetto di pignoramento (ma compresi nell'ambito della medesima autorizzazione).

Infine, per l'immobile risulta presentata la richiesta di agibilità non rilasciata in quanto la pratica necessita di documentazione integrativa solo in parte depositata. Ad ogni buon fine, poiché è prevista la messa in pristino, la stessa potrebbe essere acquisita in seguito a quanto sopra rappresentato.

Conformità catastale.

In seguito al sopralluogo e da quanto emerso dalla documentazione catastale acquisita si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta accatastata, la planimetria depositata ed inserita nella porzione di mappa.

Lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ad eccezione della realizzazione di un tramezzo interno al piano terra e il servizio igienico al piano sottotetto.

Poiché per l'immobile è prevista la messa in pristino in conformità agli atti assentiti, successivamente a tali interventi si potrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali.

I documenti afferenti sono trasmessi in allegato E.



10. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da gas gpl e radiatori in alluminio di colore bianco presenti in tutti gli ambienti, impianto idrico, impianto videocitofonico, impianto TV con linea sottotraccia, impianto di sicurezza antintrusione non funzionante, finestre con tapparelle elettriche al piano terra.

L'appartamento risulta dotato di caldaia alimentata da gas gpl, posta nella veranda di ingresso del piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; anche il piano cottura é alimentato da gas gpl. Il serbatoio del gas gpl è interrato nel giardino posto in prossimità dell'ingresso. L'impianto termico, con la caldaia, non è dotato del libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per l'immobile non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione dello stesso nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa. Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili.

In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



11. CONCLUSIONI.

Lotto unico – Unità abitativa posta al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto, identificato al Catasto del Comune di Catanzaro al foglio 83, particella 1815, sub 3.

Valore di Vendita del Lotto unico = € 157.760.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato al paragrafo 9.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione definitiva, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 12 ottobre 2022

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- Allegato D

- Rilievo Fotografico.



ALLEGATO D – Rilevo Fotografico.

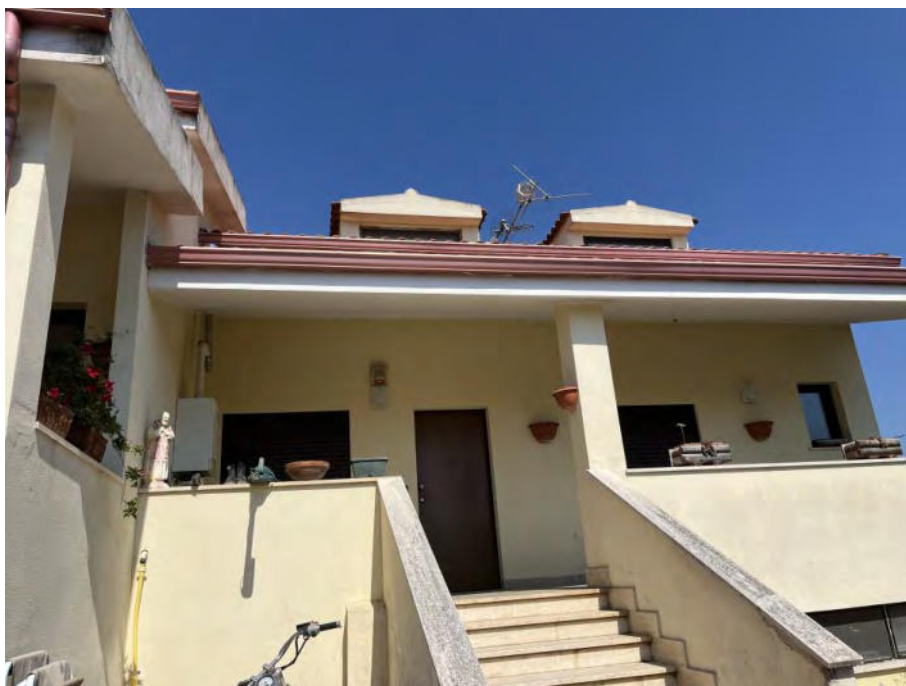


Ingresso comune



Unità immobiliare di stima





Ingresso piano terra rialzato



veranda





Viste laterali





Viste posteriori





Dettagli zona giardino



serbatoio gpl interrato

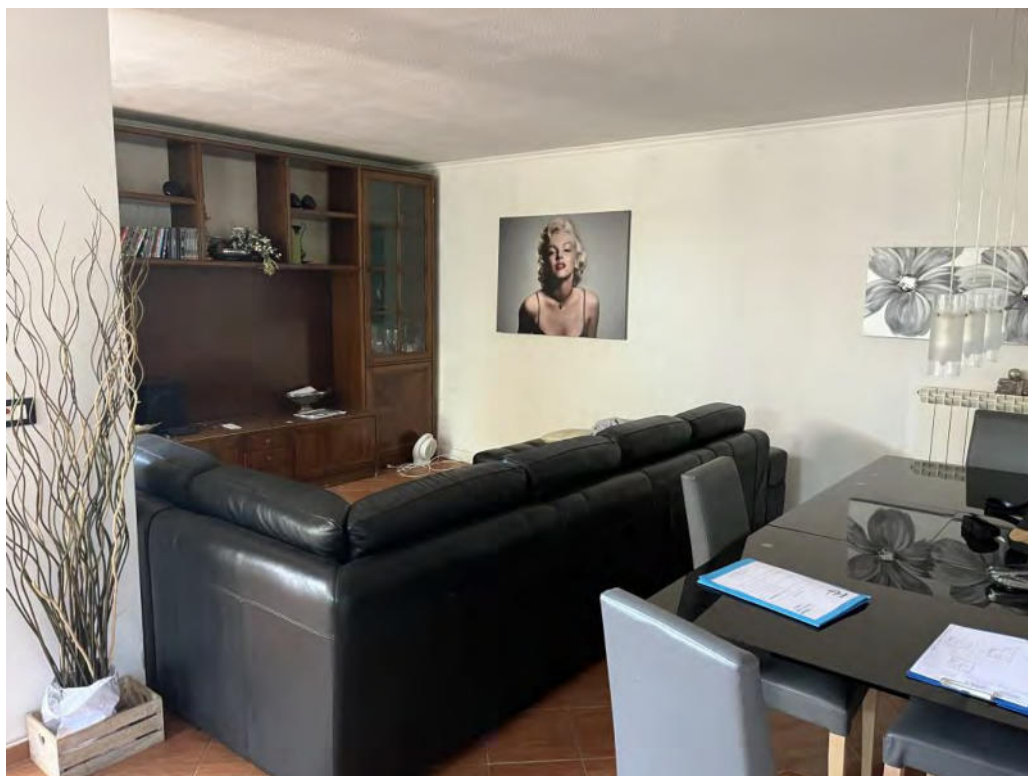


Ingresso piano seminterrato





piano seminterrato





Zona soggiorno – piano seminterrato



Cucina – piano seminterrato





Servizio igienico – piano seminterrato



studio – piano seminterrato



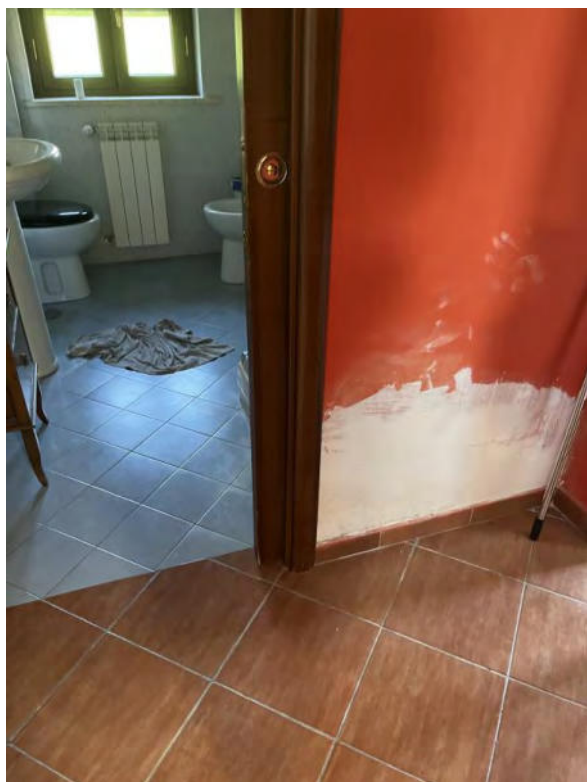


Piano terra - soggiorno



Piano terra – ingresso -soggiorno





Piano terra – pareti degradate in corrispondenza del servizio igienico



Piano terra – pareti degradate in corrispondenza del servizio igienico





Piano terra – camera da letto



piano terra – vano adibito a cabina armadio

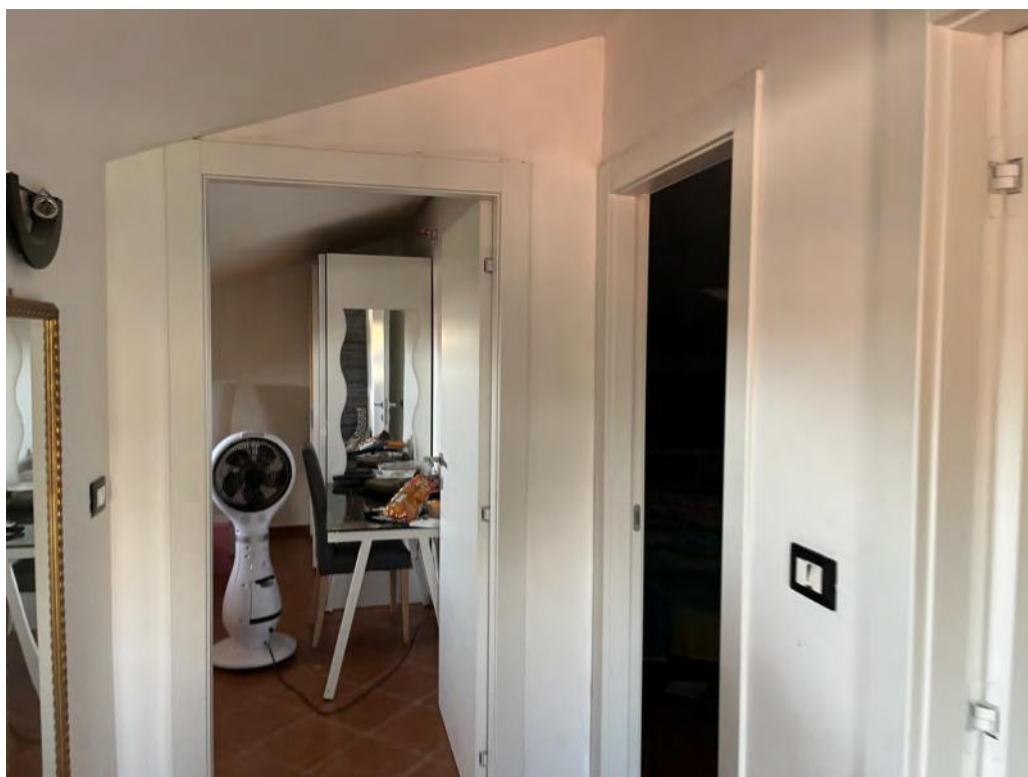


piano primo sottotetto – zona di arrivo





piano primo sottotetto – zona di arrivo

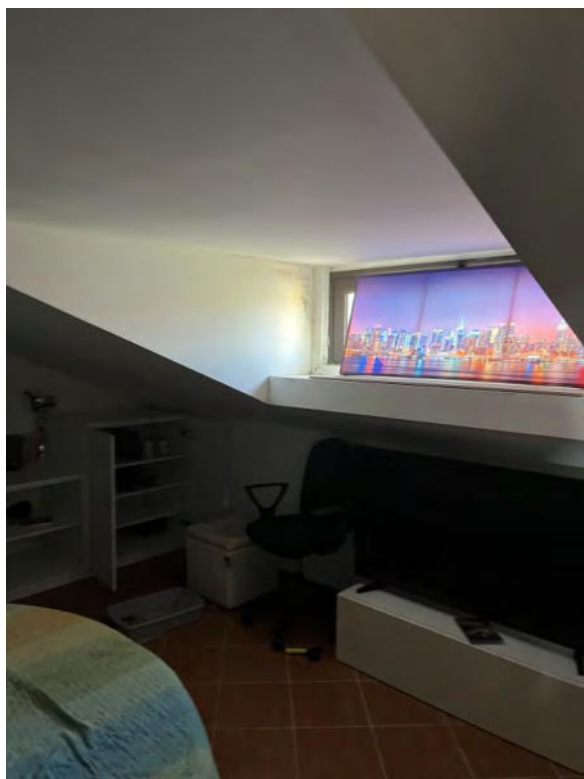




Piano primo sottotetto – servizio igienico



Piano primo sottotetto – camera da letto



Piano primo sottotetto – camera da letto



Piano primo sottotetto – dettaglio abbaino



- Allegato E

- Certificato di Destinazione Urbanistica.
 - Risposta Comune di Catanzaro
 - Atti Autorizzativi.
 - O.M.I.
-



Prot. N° 146312



- 7 NOV. 2022

COMUNE DI CATANZARO

Pianificazione del Territorio- Settore Edilizia Privata e Sue

Oggetto: Richiesta documentazione relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.33/2022 del Tribunale di Catanzaro – Risposta.

alla pec rosa.procopio@archiworldpec.it

Visto accesso agli atti a firma dell'Arch. Rosa Procopio acquisite con prot. n. 120483 del 12/09/2022 si comunica che dai controlli presso l'archivio Comunale, per l'immobile sito in Contrada Runci e identificato al foglio 1815 sub 3, piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto, risulta rilasciato il seguente atto autorizzativo, di cui si allega copia:

- Permesso di Costruire n.60366/07 del 03/06/2008 pratica n. 046, [redacted] e [redacted], volturata a favore di [redacted] del 10/09/2009 prot. n. 75546.
- DIA del 29 maggio 2009 prot. n. 48302.
- che per l' immobile non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune;
- non risulta alcuna autorizzazione rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta oltre quelli sopra citati;
- esiste richiesta di agibilità del 19 gennaio 2011 prot. N. 5197 non rilasciata.

P.I Domenico D'Elia

Il Dirigente Arch. Adelchi Andrea Ottaviano





Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio - Edilizia Privata e SUE



N° 339

Catanzaro, 10.10.2022

Vista la richiesta dell'Arch. **Rosa Procopio** in qualità di CTU, inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIASUE con codice univoco n° **5211** ed acquisita da questo Settore in data **17.10.2022** con protocollo n° **133073**;

Dato Atto della Dichiarazione sostitutiva della richiedente, di assolvimento al pagamento e annullamento delle marche da bollo di € 16,00 necessarie per la domanda e per il certificato aventi, rispettivamente, identificativo 01210852053338 del 03.10.2022 e n° 01210852053327 del 03.10.2022;

Visto l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "*Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero*" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto "*Presa d'atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero*";

ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 e smi,

CERTIFICA

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **83** particella n° **1815 (Fabbricato e corte)** nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "*Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi*";

che detto bene **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Usi Civici);

che detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovraordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità annuale, salvo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici operanti.

Il Tecnico Istruttore
Pian.J Fabio Gualtieri
(Firmato Digitalmente)

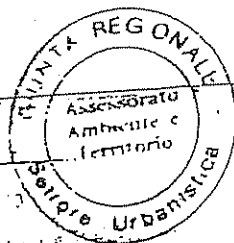
Il Funzionario
Arch. Antonio Pallaria
(Firmato Digitalmente)



CITTA' DI CATANZARO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.R. n. 1083 P.
del 08 NOV. 2002
di cui fa parte integrante.

IL FUNZIONARIO
(Scrittore Fabrizio)

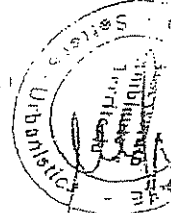
P3bis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Ing.	Francesco Bellagambi - Coordinatore
Arch. Ing.	Antonio Caracciolo
Arch.	Santo Foresta
Dott. Aggr.	Giovanni Leone
Avv.	Aldo Paparo
Dott. Geol.	Ennio Procopia

NOVEMBRE 2002

Versione definitiva approvata con D.D.G. n°14350 dell'8/11/2002



ARTICOLO 38
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PREESISTENTI
URBANE EDIFICATE AI LIMITI DEI TESSUTI NATURALI

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A3.

- ☐ Manutenzione
- ☐ Manutenzione straordinaria
- ☐ Restauro conservativo
- ☐ Risanamento conservativo
- ☐ Ristrutturazione edilizia
- ☐ Ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI PREESISTENTI:

1. **Limiti di densità edilizia:**
per tutti gli interventi ammessi, le densità edilizie e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti.
2. **Limiti di altezza degli edifici:**
per tutti gli interventi ammessi non deve essere superato le altezze degli edifici preesistenti.
3. **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:**
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
4. **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:**
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
5. **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:**
per tutti gli interventi ammessi le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

ARTICOLO 39

IL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Le Z.T.O. B1 e B2 sono zone prevalentemente residenziali dei centri edificati di recente formazione, prive di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di saturazione limitrofe ai nuclei urbani, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività.

Le Z.T.O. B3 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente formazione per i quali sono vigenti strumenti urbanistici attuativi. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento funzionale e/o della completa attuazione delle previsioni contenute nei piani attuativi. Presentano un livello di urbanizzazione programmato e/o sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività.

Le Z.T.O. B4 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente edificazione che, dai dati e dalle cartografie messe a disposizione dagli Uffici dell'Amministrazione Comunale, risultano oggetto di domande di condono edilizio con pratiche definite o in corso di definizione. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento funzionale nei sistemi mobilità, servizi e attrezzature. Non presentano un livello di urbanizzazione primaria e secondaria sufficiente. Le Zone Territoriali Omogenee si definiscono di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29 della Legge n. 47 del 1985 e della Circolare Regionale n. 1 del 1987. Tali zone presentano quote limitate di lotti ineditati liberi; comprendono parti del territorio comunale per le quali la normativa nazionale e regionale vigente obbliga i Comuni alla predisposizione di Piani di Recupero degli insediamenti abusivi; non presentano condizioni programmate e/o sufficienti di accessibilità dalle strade di distribuzione dei flussi di traffico locale.

Le Z.T.O. B5 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente edificazione ai margini del tessuto urbano, che presentano forti carenze in merito alla dotazione di aree pubbliche e che non rispondono ai criteri quantitativi fissati dal D. I. n°

1444 del 1968 (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% e densità edilizia superiore ad 1,5 mc/mq).

Per le tutte le Z.T.O. B il Piano Regolatore Generale **persegue** il potenziamento infrastrutturale e la loro riqualificazione ambientale.

Il Piano Regolatore Generale **persegue** l'organizzazione e l'adeguamento al sistema della mobilità e la dotazione del fabbisogno pregresso e/o futuro di aree da destinare a standard urbanistici da reperire nella misura di mq. 18,00 per abitante insediato e/o insediabile (D.I. 2 aprile 1968, n. 1444) all'interno o, qualora fosse impossibile e dimostrato, in prossimità dei perimetri di zona.

Le Zone Territoriali Omogenee si definiscono B se:

- ◊ presentano una quota di lotti liberi (dal 10% al 35% per le Z.T.O. B1 e B2);
- ◊ presentano una quota di lotti liberi (maggiore al 35% per le Z.T.O. B5);
- ◊ comprendono parti del territorio comunale per le quali sono vigenti strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;
- ◊ nel caso in cui esistono condizioni minime di accessibilità dalle strade di distribuzione dei flussi di traffico locale;
- ◊ le condizioni fisiche, morfologiche e geologiche del territorio consentono previsioni di ulteriore edificazione;
- ◊ dalle analisi effettuate risulta che la maggior parte delle aree ancora libere possono essere oggetto di interventi edilizi diretti di completamento;
- ◊ Le Z.T.O. B5 sono da assoggettare a strumentazione urbanistica preventiva al fine di organizzare funzionalmente gli ambiti definiti dalla zonizzazione di P.R.G..

Nelle Z.T.O. B1 è possibile ulteriore edificazione adeguandosi alle cortine edilizie contigue e/o adiacenti senza mai, comunque, superare due piani fuori terra su un lotto minimo avente superficie fondiaria pari ad almeno 500 mq..

Il Piano Regolatore Generale conferma la situazione di fatto nelle Z.T.O. B e **persegue** il potenziamento infrastrutturale, il completamento delle aree edificabili residue e la loro qualificazione ambientale.

Il Piano Regolatore Generale **persegue** l'organizzazione funzionale e la riqualificazione urbanistica ed edilizia, mediante interventi di adeguamento al sistema della mobilità, alla dotazione di aree da destinare a standard urbanistici e di salvaguardia delle valenze ambientali esistenti nelle Z.T.O. B. Il Piano Regolatore Generale individua le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro di standard urbanistici (vedi allegato B) inoltre, precisa gli interventi ammessi e le modalità operative.

Per le Z.T.O. B3 il Piano Regolatore Generale recepisce le indicazioni contenute negli strumenti attuativi in merito al fabbisogno di aree da destinare a standard urbanistici.

N.B. Le norme tecniche di attuazione relative alle Z.T.O. B3 valgono per gli strumenti attuativi approvati e convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano Regolatore Generale **persegue** inoltre:

- ⇒ il rispetto della topografia dei luoghi e l'adeguamento del reticolo viario;
- ⇒ il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree occorrenti;
- ⇒ il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati e delle aree dismesse;
- ⇒ la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri motivi;
- ⇒ l'attento controllo -sia preventivo che in corso d'opera- dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

La riqualificazione degli spazi inedificati interni o limitrofi agli isolati ha come obiettivo:

- ◊ il ripristino delle aree con valenze ambientali e la funzionalizzazione dei tessuti urbani esistenti;
- ◊ la costituzione di un sistema di viabilità carrabile e pedonale per collegare tra loro le zone residenziali e le aree destinate a servizi ed attrezzature;
- ◊ la funzionalizzazione dei tessuti urbani esistenti.



NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. B1 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali sature all'interno delle quali sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione.

Le Z.T.O. B2 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali di completamento intensivo all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Le Z.T.O. B3 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali di completamento degli ambiti urbani dotati di pianificazione attuativa all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione e la realizzazione di servizi complementari alla residenza.

Le Z.T.O. B4 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone di recupero degli insediamenti abusivi all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, se previsti nei successivi piani attuativi, e la realizzazione di servizi complementari alla residenza.

Le Z.T.O. B5 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali di completamento estensivo all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione solo dopo l'entrata in vigore di strumenti urbanistici attuativi salvo i casi previsti nelle norme della Z.T.O. B5.

Nell'ambito di tali zone, il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

In tali zone gli interventi urbanistici (nelle Z.T.O. B3, B4 e B5) ed edilizi (in tutte le Z.T.O. B) (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- ◊ Piani attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero degli Insediamenti Abusivi.
- ◊ Denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996
- ◊ Autorizzazione.

- ◊ Concessione edilizia, semplice o convenzionata.

⇒ Per finalità di riassetto ambientale o di riqualificazione urbanistica, mediante progetti esecutivi, possono essere previsti interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Superficie Lorda di Piano Effettiva esistente e dell'altezza massima.

⇒ Gli edifici pubblici o di uso pubblico e privato possono essere oggetto di trasformazioni interne ed esterne nel rispetto dei volumi preesistenti.

⇒ Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici e/o privati, non possono essere rimosse e/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.

⇒ È imposto il vincolo di conservazione e/o adeguamento migliorativo del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:

- ◊ le cortine edilizie devono essere arretrate dai fili stradali esistenti, in conformità alla normativa antisismica, sia nel caso di nuova edificazione che di sostituzione, mediante demolizione e ricostruzione totale di edifici esistenti;
- ◊ solo nelle Z.T.O. B1 e B2 è consentita l'apertura di nuove bucatore nelle murature perimetrali prospicienti su spazi di uso pubblico nel caso di adeguamenti funzionali o tipologici dell'intero organismo architettonico, dove per organismo architettonico si intende l'isolato a cui appartiene per contiguità o adiacenza l'unità immobiliare;
- ◊ gli spazi privati confinanti con spazi pubblici -se alberati o sistemati a verde- devono restare inalterati;
- ◊ è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini per la creazione di spazi verdi, parcheggi e aree pedonali in misura, comunque, non superiore al 50% della superficie fondiaria;
- ◊ eventuali pavimentazioni di tipo tradizionale (ciottolati, selciati, lastricati, ecc.) devono essere mantenuti e/o recuperati;
- ◊ sono considerati abitabili locali aventi una altezza media maggiore o uguale a mt. 2,70 (o adeguabile a tale minimo) purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione;
- ◊ i locali adibiti a servizi, di dimensioni inferiori a 6 mq. possono essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;



- ◊ è consentito l'uso dei piani interrati e dei sottotetti esistenti purché tali superfici siano a servizio delle destinazioni previste nell'edificio stesso;
- ◊ solo nelle Z.T.O. B1, B2, B4 e B5 è consentita l'aggregazione di unità abitative collocate all'interno dello stesso complesso edificato ed il mutamento della destinazione d'uso;
- ⇒ Il profilo degli assi viari, oggetto di riqualificazione, deve essere rispettato c/o adeguato nella realizzazione di interventi di nuova edificazione che, non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.
- ⇒ Sono consentiti, mediante rilascio di concessione edilizia o autorizzazione o D.I.A., tutti gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento delle normative vigenti in materia di: eliminazione delle barriere architettoniche; sicurezza sui luoghi di lavoro; prevenzione incendi; adeguamento degli impianti elettrici; adeguamento antisismico degli edifici; adeguamento termico ed acustico degli edifici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE Z.T.O. B.

- ◊ Residenza in genere, privata e collettiva, con relativi servizi e funzioni complementari;
- ◊ attività direzionali (uffici, studi professionali, agenzie di pratiche varie, agenzie bancarie e agenzie viaggi, artigianato di servizio e di produzione compatibile, attività culturali, sociali e ricreative) ed esercizi pubblici e locali di divertimento (teatri, cinematografi, sale di riunione, ristoranti, trattorie, bar, ecc.);
- ◊ attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;
- ◊ attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con superficie lorda di piano inferiore a mq. 400 ed attività artigianali, con esclusione di quelle che producono emissioni sonore superiori a 50 decibel, nocive ed inquinanti;
- ◊ le attività commerciali esistenti, alla data di approvazione del P.R.G., all'ingrosso e al dettaglio, con superficie lorda di piano superiore a mq. 400 ed inferiore a mq. 1.500, restano confermate sempre che rispondenti alle norme vigenti che disciplinano le attività commerciali;
- ◊ attività artigianali di servizio concernenti: la cura della persona, la cura della casa, la produzione, vendita e manutenzione dei beni di consumo durevoli;
- ◊ attrezzature alberghiere e paralberghiere;
- ◊ istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
- ◊ associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose;
- ◊ servizi culturali e sociali, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata;

Nelle Z.T.O. B, dopo l'approvazione del P.R.G., i nuovi interventi edilizi ed urbanistici potranno essere realizzati solo se rispondenti anche a quanto prescritto dalla Legge Regionale 11.06.99 n° 17.

ARTICOLO 40
LA TERRITORIALE OMOGENEA
UNA RESIDENZIALE SATURATA
ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA DEI TESSUTI URBANISTICI ESISTENTI

INTERVENTI AMMESSI NELLE Z.T.O. B.

- ☐ Manutenzione ordinaria.
- ☐ Manutenzione straordinaria.
- ☐ Restauro conservativo.
- ☐ Risanamento conservativo.
- ☐ Ristrutturazione edilizia.
- ☐ Ristrutturazione urbanistica.
- ☐ Demolizione e ricostruzione.
- ☐ Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Lotto minimo d'intervento: mq. 500. E' consentito l'adeguamento di lotti confinanti.
2. Limiti di densità edilizia: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc./mq..

ARTICOLO 44
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5
-ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE
FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE
MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI-

(Modifica apportata dai Commissari ad Acta Regionali con delibera di adozione del PRG n° 61 del 27.07.2001)

Comprende aree già parzialmente impegnate dall'edificazione nelle quali esiste l'urbanizzazione primaria (viabilità, illuminazione pubblica, rete idrica, raramente la rete fognante) ma è quasi sempre assente quella secondaria (edilizia scolastica, interesse comune, parcheggi e verde pubblico attrezzato).

Per tali ambiti perimetrati dal P.R.G., deve essere definito un Piano Attuativo per l'intero comparto nel quale, sulla base della situazione proprietaria registrata alla data di adozione del P.R.G., si dovranno individuare:

1. Le opere di urbanizzazione primaria esistenti;
2. Le opere di urbanizzazione secondaria esistenti;
3. I lotti liberi;
4. I lotti edificati e la relativa cubatura esistente.

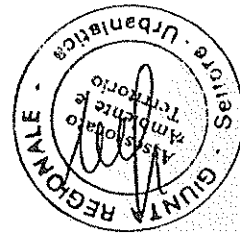
Negli ambiti Z.T.O. B5 riportati nel P.R.G. aventi una superficie territoriale superiore a 2 Ha, possono essere individuati e stralciati i "sub ambiti" da sottoporre a Piani Attuativi, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- a) Debbono essere individuati chiaramente in termini urbanistici attraverso tracciati stradali (carrabili e/o pedonali), fossi naturali, muri di cinta, limiti di proprietà, ecc.;
- b) Debbono avere una superficie territoriale non inferiore ad 1/3 di quella complessiva dell'ambito, così come individuato nel P.R.G., e comunque tale terzo non deve essere inferiore ad 1 Ha.

In caso di Piani di Iniziativa Pubblica, gli interventi saranno definiti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

1. **Lotto minimo d'intervento edilizio** : non prescritto in quanto è prevista la perequazione urbanistica.
2. **Limiti di densità edilizia** : 0,60 mc/mq (Indice di fabbricabilità fondiaria);
3. **Limiti di altezza degli edifici** : 11,50 mt, misurati dal marciapiede alla linea di gronda;
4. **Limiti di distanza dai confini di proprietà**: 5,00 mt;
5. **Distanza dai cigli stradali** : 5,00 mt.;
6. **Distanza tra fabbricati** : 10,00 mt;
7. **Piani fuori terra** : tre + sottotetto abitabile + seminterrato;
8. **Parcheggi privati** : 1 mq per ogni 10 mc;
9. **Indice di piantumazione** : ogni 100 mc di cubatura realizzata tre piante di essenza arborea mediterranea e 5 mq. di verde a raso;
10. **Indice di permeabilità** : 35% della superficie fondiaria.

Qualora il Piano Attuativo venga proposto dal soggetto privato, dovrà essere progettato con le modalità della PEREQUAZIONE URBANISTICA, attraverso lo strumento dei "comparti", che vincola strettamente l'edificazione sui singoli lotti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune, unitamente alle aree da destinare a servizi, nella misura non inferiore del 20% della superficie territoriale e del 10% per viabilità primaria. Tale iniziativa può però essere assunta solo qualora il Soggetto Privato rappresenti almeno il 25% della superficie dell'intera area di ogni ambito perimetrato nel P.R.G. e, comunque, la superficie d'intervento non dovrà mai essere inferiore a mq. 5.000. Tale limite di 5.000 mq. non preclude tuttavia la formazione di un piano attuativo qualora il comparto sia oggettivamente intercluso.



Il Piano Attuativo sarà accompagnato da una convenzione che, oltre a regolare i rapporti tra il privato proponente e la Pubblica Amministrazione, dovrà specificare i criteri guida della progettazione e le modalità di attuazione e di riparto degli oneri urbanizzativi.

Nel caso in cui si raggiunga il 75% dell'imponibile catastale (fissata dall'art.23 della L.U. n° 1150/42), il Piano stesso viene presentato all'Amministrazione Comunale dai soggetti proponenti per i successivi adempimenti.

Nel caso invece in cui non si raggiunga tale quota il Piano proposto, potrà essere acquisito dall'Amministrazione Comunale ove da essa ritenuto approvabile e realizzabile.

Nel caso di Piano Attuativo proposto da privati, con utile recepimento da parte del Comune, si ha diritto ad un premio di cubatura e cioè, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici già sopra riportati, l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 1,00 mc/mq per tutti i lotti compresi nell'ambito, dedotte le aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria.

La redazione del Piano Attuativo da parte di un soggetto privato può comportare i seguenti casi:

1. Lotti già edificati con cubatura realizzata \geq di 1,00 mc/mq di superficie fondiaria

In tal caso, non può essere concesso nessun aumento di cubatura rispetto a 0,60 mc/mq della superficie fondiaria ed il proprietario, nel caso in cui non abbia l'esigenza di allacciarsi ai nuovi pubblici servizi, è escluso nel riparto delle spese nascenti per l'urbanizzazione dell'area;

2. Lotti già edificati con cubatura realizzata \leq di 1,00 mc/mq di superficie fondiaria

In tal caso può essere concesso un aumento di cubatura fino a 1,00 mc/mq della superficie fondiaria. Il proprietario è obbligato al pagamento delle spese nascenti per l'urbanizzazione dell'area in proporzione all'intera cubatura realizzata nel lotto di proprietà;

Per i lotti non edificati, dotati di urbanizzazione primaria sulla base di una perizia giurata, attestante che il lotto è servito dei servizi principali (viabilità, rete idrica, energia elettrica, fognatura), nessuno escluso, e previa formazione di planovolumetrico d'insieme (soltanto a livello di rappresentazione grafica) da sottoporre contestualmente all'esame dell'Organo Comunale istruttorio, può essere rilasciata la C. E. diretta, con i parametri sopra riportati, ma alle seguenti condizioni:

- a) Lotto minimo d'intervento edilizio: mq. 1.500;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;
- c) 20 % dell'area del lotto, da reperire in prossimità della viabilità d'accesso, da destinare a parcheggi e/o verde; tali aree, da rendere fruibili all'uso pubblico, rimangono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della volumetria massima consentita. Esse dovranno essere prive di recinzioni e sistemate a cura e spese del proprietario, secondo regolare atto d'impegno registrato, da sottoscrivere all'atto del rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, al momento del rilascio della concessione edilizia, ritenga che l'area che il privato prevede di destinare all'uso pubblico, ai sensi della precedente lettera c), non sia, a suo insindacabile giudizio, utilmente fruibile per la collettività, l'area medesima resterà libera da vincoli per il proprietario, il quale sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale stessa una somma d'importo pari agli oneri di urbanizzazione corrispondenti al volume di costruzione riferibile al 20% della superficie del lotto. Alla determinazione della consistenza del lotto concorrono anche reliquari di aree confinanti, di superficie inferiore a mq.1500, purché ricadenti in una qualunque zona B e per le quali si applicano gli indici ed i parametri della Z.T.O. B5.

Per gli immobili esistenti ricadenti nel comparto è consentito il rilascio di Concessione Edilizia per interventi volti alla ristrutturazione edilizia.



VISTO che tale contributo è stato versato mediante c.c.p. di €.4.604,00 in data 24/04/2008, quale prima rata dovuta per Oneri e Costi, mentre per le restanti rate è stata prestata apposita Polizza Fidejussoria per l'importo di €.13.815,00, rilasciata dalla Soc. AVIVA Italia s.p.a., in data 02/05/2008 ;

VISTO che i diritti di segreteria €.103,00 sono stati versati con n.2 c.c.p. di €.92,00, in data 02/08/2007, integrati in data 11/04/2008 di altri €.8,00, quale differenza dovuta ;

VISTA la Perizia Giurata, redatta dall'Ing. Massimo BADOLATO, in data 12/07/2007, presso il Tribunale Ordinario di Catanzaro, in parziale ottemperanza a quanto disposto dall' art. 9 comma 6 del Regolamento Edilizio;

PRESO ATTO che i richiedenti hanno dimostrato di essere proprietari dell'immobile in questione ;

VISTA la propria determinazione in data 27/02/2008, per il rilascio del Permesso di Costruire;

R I L A S C I A

ai Signori :

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

“Due Fabbricati per Civile Abitazione” in loc.Runci di Catanzaro, meglio descritti in premessa, per come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n.8 tavole.

I lavori dovranno avere inizio entro 365 giorni dalla data del presente permesso ed essere portati a termine entro e non oltre 1095 giorni dall'inizio degli stessi.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle norme contenute nelle leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e Polizia Urbana, in conformità al progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria nonché sotto l'osservanza delle **CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI INDICATE.**

CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il titolare del permesso di costruire non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.
- 2) Il permesso di costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto.
- 3) Il titolare, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materie e delle prescrizioni di cui al presente permesso come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
- 4) Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il titolare, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro del permesso di costruire, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio del permesso non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati, bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio Civile da parte dell'impresa costruttrice.
- 5) Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso il Settore Urbanistica, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, in vece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n.373. (D.P.R. 28 giugno 1977, n.1052).
- 6) Il permesso viene rilasciato sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti al Settore Urbanistica gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi, nonché trasmessi tutti gli adempimenti di cui al D.Lgs. 10.09.03 N° 276 (legge Biagi). E' fatto obbligo di denunciare per iscritto al Settore Urbanistica l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui al presente permesso concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.
- 7) Al titolare è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazione, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
- 8) Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riservi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto, a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale, redatto in conformità alla legge n.319 del 10 maggio 1976 e successive modifiche ed integrazioni. Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
- 9) I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato a l'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 10) Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
- 11) E' fatto obbligo di chiedere per iscritto, la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà essere rilasciata se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086.
- 12) Il permesso si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 13) Il presente permesso dovrà essere tenuto presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente del Settore Urbanistica e degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative ai lavori da eseguire, il nome del titolare, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi del presente permesso, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
- 14) Con il presente permesso l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
- 15) I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, il permesso si intenderà decaduto e non potrà essere rinnovato se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dall'art.12 del Regolamento Edilizio o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art.36 del D.P.R. N° 380 DEL 06.06.01. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili con D.I.A. per come previsto dall'art. 15 del suddetto D.P.R., in tal caso il permesso o la D.I.A. riflettono la parte non ultimata.
- 16) Il rilascio del presente permesso non esime il titolare dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche ad altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
- 17) Il titolare dovrà notificare gli estremi del permesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere e di impianti particolari.

CONDIZIONI SPECIALI

I colori ed i materiali delle finiture esterne devono essere concordati con l'Ufficio e verranno appositamente autorizzati previa sottoscrizione del verbale di concordamento;

E' vietata qualsiasi chiusura di porticati e logge, nonché un diverso uso del sottotetto e gli Alberi di Ulivo da spostare dovranno essere Reimpiantati nel lotto d'Intervento ;

Prima dell'inizio dei lavori la ditta deve presentare i Progetti inerenti le Leggi N.46/90 e 10/91 ;

Prima dell'inizio dei lavori la ditta deve comunicare la nomina e l'accettazione del Direttore dei lavori ;

Prima dell'inizio dei lavori, la ditta deve Ottemperare a quanto disposto dall'Art.9 comma 6 del R.E. Comunale, Polizza Fidejussoria di pari importo stimato nella Perizia Giurata allegata nella pratica ;

Quelle riportate nel Certificato rilasciato dal settore Gestione del Territorio in data 26/05/2008 Prot.46122, inerente l'esistenza delle Opere di Urbanizzazione ;

Il titolare del presente permesso assume l'impegno di portare a compimento l'intera edificazione così per come approvata e, in ogni caso, di completare tutte le facciate e le parti esterne, a pena non solo del mancato diritto ad ottenere il certificato di agibilità, ma anche la possibilità di esecuzione coatta da parte del Comune.

Qui accluso si restituisce uno esemplare di ciascuno dei disegni presentati, per complessivi allegati N°8 .

Catanzaro, 3 GIU. 2008

Protocollo n. 57973

IL FUNZIONARIO TECNICO
Prof. Giuseppe SCIUMBATA

IL RUP. SEZ. EDILIZIA PRIVATA

Arch. Giuseppe FREGOLA

IL DIRIGENTE

Ing. Vincenzo BELMONTE

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni a cui è subordinato.

Catanzaro li 3 GIU. 2008 IL TITOLARE

X DELEGA

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve comunicare il nominativo del Costruttore e la data di inizio, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.

Inoltre deve comunicare al Comune quando i lavori sono giunti al primo piano, alla copertura, al completamento del rustico e quando sono ultimati completamente.

Il sottoscritto _____ dichiara di aver consegnato il presente permesso di costruire e gli allegati progettuali al Signor _____ qualità di _____ riconosciuto mediante _____

Catanzaro, li _____

L'ADDETTO



10221

CITTA' DI CATANZARO
ASSESSORATO URBANISTICA e PROGRAMMAZIONE
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUAP
Ufficio Permessi di Costruire

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata dalla [redacted]
acquisita in data 05/12/2008, tendente ad ottenere la Voltura del Permesso di
Costruire N°60366/07, rilasciato il 03/06/2008, N.046, relativo alla Costruzione
di Due Fabbricati alla loc. Runci di Catanzaro, originariamente intestato alle Ditte
[redacted];

VISTO l'Atto Notarile Rep. N°68492, Racc. N°20296, stipulato in data
24/09/2008, per Dott. Gennaro Anania, Notaio in Catanzaro, con il quale è stata
trasferita la proprietà del terreno distinto Catastalmente al N.C.T. F.83, Particella
N.533, di mq.1.414 di proprietà esclusiva del Sign. [redacted];

VISTO l'Art.11, 2° comma del D.P.R. 06.06.01 N°380 concernente il
testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e
successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO che i diritti di segreteria sono stati assolti;

VISTO che sussistono i presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento
della suddetta richiesta.

VOLTURA

ad ogni fine ed effetto di legge il suddetto Permesso di Costruire, a favore delle
[redacted] ed
ivi residente alla [redacted]

e [redacted], residente a
[redacted] - Codice Fiscale - [redacted]

RESTANO confermate le condizioni generali e speciali del Permesso in
questione.

Il presente Atto viene Notificato alla [redacted] il
[redacted] in qualità di
Cointestatario del Permesso di Costruire.

IL FUNZIONARIO TECNICO
Prof. Giuseppe SCIUMBATA

IL R.U.P. SEZ. EDILIZIA PRIVATA
Arch. Giuseppe FREGOLA

IL DIRIGENTE
Ing. Vincenzo Belmonte

Catanzaro li..... 10 SET. 2009

Prot. N° 75546

Via Jannoni, 93 - 88100
CATANZARO

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica
29 MAG 2009
Prot. N. 48309

411-0P

Al Settore Urbanistica
Sezione Attività Edilizia del
Comune di Catanzaro

Prot. N.

OGGETTO: **Denuncia di Inizio Attività** – art. 22 e 23 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Il sottoscritto [redacted], nato a [redacted] ed ivi [redacted], essendo subentrato al sig. [redacted] (V. richiesta prot. n° 108090 del 5.12.2008), contitolare del Permesso di Costruire n° 60366/07 del 3 giugno 2008, concernente la costruzione di due fabbricati per civile abitazione (individuati con la lettera "A" e "B" rispettivamente) in località "Runci" del Comune di Catanzaro, sul terreno riportato al N.C.T. al foglio 83 p.lle 533 e 1246,

COMUNICA

- Che, relativamente al fabbricato "A" ricadente sulla p.lla 533 di sua proprietà, i lavori già eseguiti consistono nella realizzazione della struttura portante e della tampognatura dell'intero fabbricato (V. documentazione fotografica) e che intende procedere con :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA al Permesso di costruire che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tale Denuncia di Inizio Attività costituisce parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale variante viene indicata in dettaglio nell'allegata relazione tecnica ed asseverazione del tecnico incaricato.

- Che i lavori continueranno ad essere eseguiti dall'impresa [redacted] con sede in [redacted]

Dichiara, inoltre, di sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità verso terzi.

CATANZARO 29.05.2009
(luogo e data)

IL DICHIARANTE
[Signature]

Allega:

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica

Emesso da:

alla Sezione:

ATTIVITÀ EDILIZIA

Il capo Sezione:

Il capo Sezione:

90-11A

- elaborati progettuali "Variante in corso d'opera";
- elaborati progettuali originari;
- relazione tecnica ;
- documentazione fotografica;
- relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato;
- attestazione del versamento per diritti di segreteria.

Pratica D.I.A. n° _____

Ditta _____

Immobile sito in LOCALITA' RUNCI CATANZARO _____

NOTE A CURA DELL'UFFICIO

☐ VERIFICATA LA PRATICA, ALLA LUCE DEI RIFERIMENTI NORMATIVI VIGENTI, SI ACCETTA IL DEPOSITO DELLA STESSA IN QUANTO COMPLETA DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA;

☐ CONSTATATA L'INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA LA PRATICA NON VIENE ACCETTATA PER IL DEPOSITO IN QUANTO CARENTE DI:

IL TECNICO ISTRUTTORE

(luogo e data)





Regione Calabria

DIPARTIMENTO N.9 LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA
RESIDENZIALE, POLITICA DELLA CASA

Settore 2 Programmazione e Coordinamento Opere

Pubbliche

Servizio Tecnico Regionale n.6
CATANZARO

Catanzaro li.....

NOV. 2009
26 NOV. 2009

Ing. Rosario Tucciarelli
Via Sicilia, 13
88100 CATANZARO

Prot. n. 23628



Allegati n. 1 Copia

Oggetto: Legge 5.11.1971 n° 1086 - Art. 7

Disciplina opere in conglomerato cementizio armato.

DEPOSITO CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

COMUNE: CATANZARO

DITTA: [REDACTED]

LAVORI: Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (fabbricato A) in Loc.Runci

Deposito Art.4 - Legge 05.11.1971, n.1086

Prot.n. 14822 del 24.06.2008

Deposito Art. 6 - Legge 05.11.1971, n.1086

Prot.n. 22441 11.11.2009

Con riferimento alla vs nota del 25.11.2009 acquisita al prot.n. 23384, si restituisce, debitamente vistata ai sensi dell'art.7 della legge n° 1086, una copia della **Relazione di Collaudo Statico** relativa ai lavori sopra indicati, attestandone il deposito di altra copia presso questo Servizio Tecnico con regolare assunzione di protocollo.

p. IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
Geom. Giuseppe Bisantis



COLLAUDO DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

(Legge 1086/71 art. 7 - L. 64/74 art. 28 - L.R. 17/94 - D.P.R. 380/2001 art. 62)

DITTA: [REDACTED]

Catanzaro.

LAVORI: Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (Fabbricato "A") ubicato nel Comune di Catanzaro, in Località "Runci".

Progettista e Direttore dei lavori: ing. Massimo Badolato iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 553 e residente in Catanzaro in Via Calvario, 2.

IMPRESA: Impresa Edile [REDACTED]

RELAZIONE

1- PROGETTO ESECUTIVO DELLE STRUTTURE

Il progetto esecutivo delle opere in cemento armato è costituito da un progetto originario e da un progetto di variante in corso d'opera, per come indicato in appresso:

Progetto originario

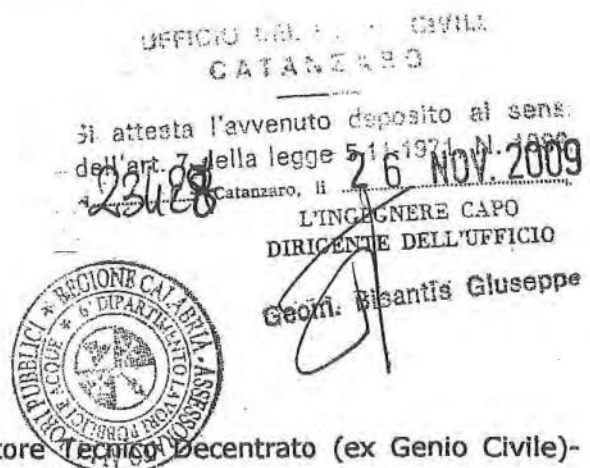
- Relazione tecnica, relazione specifica sugli impianti e sulla Legge 13/89;
- Relazione sui materiali;
- Relazione, calcolo di verifica e progetto strutture;
- Planimetrie, piante, prospetti, sezioni e particolare recinzione;
- Relazione geologica;
- Relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- Esecutivi di cantiere: carpenterie e armature

Variante in corso d'opera (non strutturale)

- Relazione tecnica
- Relazione asseverata;
- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici

2- DENUNCIA DELLE OPERE

Il progetto originario è stato depositato al Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile)- Settore Affari Tecnici di Catanzaro, con prot. n. 14822, in data 24/06/2008; in origine la Ditta intestataria era: [REDACTED]



successivamente è stato effettuato il cambio di intestazione con voltura n° 21982 del 06.11.2009 presso lo stesso Settore Tecnico.

L'opera reca le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Catanzaro:

- **Progetto originario**, con Permesso di costruire n. 60366/07 del 03.06.2008.
- **Progetto di Variante** con D.I.A prot. n. 48302 del 29.05.2009.

3 - RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA

Il Direttore dei Lavori ha depositato la Relazione a struttura ultimata, ai sensi dell' art. 6 della Legge 1086/71, in data 11.11.2009 con prot. n. 22441.

Unitamente alla suddetta relazione sono stati depositati:

- 1) il certificato n. 1500-1/09 del 20.10.09, composto da n. 2 pagine e relativo alle prove di compressione su campioni di calcestruzzo impiegato per la realizzazione delle strutture in c.a del fabbricato;
- 2) il certificato n. 1500-2/09 del 20.10.09, composto da n. 2 pagine e relativo alle prove di verifica delle caratteristiche meccaniche dell'acciaio impiegato per la realizzazione delle strutture in c.a del fabbricato.

I certificati sono stati rilasciati dal laboratorio autorizzato PREMAC s.r.l., con sede in Feroletto Antico (CZ).

4- COLLAUDATORE DELLE OPERE

Del collaudo delle opere in c.a. è stato incaricato il sottoscritto Ing. Rosario Tucciarelli, residente in Catanzaro alla Via Sicilia n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 458 dal 26.09.1975. Il sottoscritto, scelto direttamente dal committente, ai sensi dell'art. 7 della legge 1086/71, dichiara di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori e di non avere rapporto subordinato con l'impresa esecutrice delle opere.

5- INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Dalle dichiarazioni della D.L. i lavori risultano iniziati nel mese di luglio dell'anno 2008 ed ultimati nel mese di ottobre 2009.

6- ANDAMENTO DEI LAVORI

Da quanto è stato possibile accertare, le opere sono state eseguite secondo i relativi progetti, gli ordini e le disposizioni impartite dal Direttore dei Lavori.

7- DESCRIZIONE DELLE OPERE ED ESAME DEL PROGETTO

Oggetto del collaudo sono le strutture in cemento armato relative alla costruzione di un fabbricato (denominato *Fabbricato "A"*) costituito da n. 3 villette destinate a civile abitazione, allineate tra di loro in modo tale da formare un complesso strutturale armonicamente inserito in un lotto di terreno ubicato nel Comune di Catanzaro in Località "Runci".



Nello specifico:

- ogni singola villetta presenta n. 3 livelli così destinati:

1. piano seminterrato, adibito a cantina, locale di sgombero e lavanderia; ad esso si accede dal piano rialzato per mezzo di una scala in c.a.
2. piano rialzato, adibito a zona giorno e comprendente un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera da letto, bagno con antibagno;
3. piano sottotetto, adibito a locale di sgombero al quale si accede mediante una scala in c.a. dal piano rialzato.

I dati metrici risultano essere i seguenti:

-superficie coperta totale: $S=236,28 \text{ m}^2$;

-volume di progetto: $V=685,21 \text{ m}^3$;

Altezze (nette + solaio):

-seminterrato $H=2,50 \text{ m}$;

-piano rialzato $H=2,70 \text{ m}$;

-piano sottotetto $H_{\text{max}}=2,34 \text{ m}$;

Le caratteristiche strutturali sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato, costituita da una serie di telai verticali, tessuti secondo le due direzioni principali del fabbricato, opportunamente collegati tra di loro da elementi in c.a. ed incastrati alla base in un telaio orizzontale di elevata rigidità, del tipo platea nervata;
- solai del tipo misto latero-cemento, gettati in opera ($H=16+4 \text{ cm}$);
- compagnatura realizzata con blocchi di argilla espansa;
- tramezzature realizzate con laterizi forati da 8 cm.
- copertura a due falde realizzata con struttura portante in c.a. e sovrastante manto in coppi.

Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e successivamente rifinite con tinteggiatura a base di quarzo plastico.

Per quanto concerne lo studio geologico del terreno, è stato dato incarico al dott. Antonio De Filippis, il quale sottoponeva a geognosia particolareggiata tutta l'area di destinazione d'uso

Allo scopo, il geologo ha effettuato prove penetrometriche dinamiche, da cui è emerso che il terreno esaminato risulta caratterizzato da un deposito di argille limose lievemente sabbiose. Questo deposito si colloca tra i terreni coesivi; il litotipo, nella parte superficiale si presenta poco addensato e rimaneggiato; in profondità le caratteristiche fisico-meccaniche migliorano e si ha un grado di coesione più alto.

Alla luce dei risultati delle prove e delle indagini eseguite, il calcolatore delle strutture ha effettuato un'analisi delle possibili opere di fondazione, optando per una fondazione molto rigida, tipo platea nervata e travi rovesce in c.a., al fine di contenere quanto più possibile le pressioni di



contatto terreno-fondazione. Allo scopo ha altresì provveduto a regimare le acque superficiali onde evitare alterazioni dei parametri geotecnici utilizzati per il calcolo della portanza del terreno di sedime.

8 - CARATTERISTICHE DEI MATERIALI

I materiali impiegati sono stati i seguenti:

- *fondazioni e strutture elevazione:*

conglomerato cementizio di classe $R_{ck} = 25 \text{ N/mm}^2$, con cemento tipo 325, dosato a $3,00 \text{ q.li/m}^3$ di impasto; sabbia viva con grani assortiti fino a 7 mm ; ghiaia naturale o di frantumazione di granulometria assortita, con dimensione fino a 30 mm ;

acciaio per armature ed aderenza migliorata del tipo FeB44k (B450C) controllato in stabilimento con diametri $\varnothing 8, 12, 14$ e 16 mm ($\alpha_s = 260 \text{ N/mm}^2$).

9 - VERIFICA DEI CALCOLI E DELLE OPERE ESEGUITE

I calcoli strutturali, redatti dall'ing. Massimo Badolato, sono contenuti nella Relazione di calcolo e negli elaborati meccanografici ad essa allegati. Sono stati redatti nel rispetto della legge 2.2.1974, n. 64 e dei Decreti Ministeriali emanati ai sensi degli artt. 1 e 3 della medesima legge, come si rileva dalla prescritta asseverazione del progetto, nonché della legge 5.11.1971, n. 1086 e della Legge Regionale n.7/98.

VISITA DI COLLAUDO

La visita di collaudo è stata eseguita in data 20 novembre 2009 dal sottoscritto Ing. Rosario Tucciarelli. Alla visita sono intervenuti: il Direttore dei Lavori, nonché progettista e calcolatore delle strutture ing. Massimo Badolato e il Signor Stilo Leonardo Salvatore titolare dell'Impresa esecutrice.

Sulla scorta dei disegni esibiti, nonché di copia della relazione finale di cui alla legge 1086/71, è stata riscontrata la rispondenza delle opere realizzate con quelle del progetto strutturale. Si è attentamente esaminata dall'esterno la costruzione e non sono stati rilevati né difetti né lesioni di alcun genere che possono far dubitare della buona esecuzione dei lavori e, di conseguenza, della sicurezza e della stabilità delle opere. Le prove sclerometriche, effettuate per campione, hanno dato buoni risultati, confrontabili con i risultati delle prove eseguite a rottura sui cubetti, dando conferma della bontà dei getti e della loro buona esecuzione.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Ing. Rosario Tucciarelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 458,

CONSIDERATO:



- che le opere sono state regolarmente progettate, calcolate e dirette da tecnico a tanto abilitato;
- che le ipotesi di calcolo assunte a base dei calcoli corrispondono ai carichi realmente agenti sulle strutture;
- che la quantità ed il tipo dei materiali impiegati corrispondono ai requisiti posti a base dei calcoli;
- che le prove di laboratorio sui materiali impiegati hanno dato esito positivo e fornito risultati compatibili con i carichi di sicurezza adottati;
- che le strutture in cemento armato sono rispondenti ai disegni di progetto;
- che durante le varie fasi di lavoro risulta che, da parte della Direzione Lavori, sono stati eseguiti tutti i controlli indispensabili perché le opere stesse potessero svilupparsi con la scrupolosa regolarità di esecuzione e nel rispetto ed osservanza di tutte le prescrizioni esecutive del progetto medesimo e della qualità dei materiali impiegati;
- che le opere sono state ben eseguite e prive di evidenti manchevolezze o difetti costruttivi;
- che è stato ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dalle norme di Legge, dagli ordini e dalle disposizioni impartite dalla Direzione Lavori durante il corso di essi;
- che per quanto è stato possibile accertare, la Direzione dei Lavori ha assicurato di aver esercitato la necessaria sorveglianza durante l'esecuzione dei lavori, con realizzazione in conformità delle opere progettate e calcolate,

il collaudatore

certifica

- che le opere in conglomerato cementizio armato inerenti la costruzione di un fabbricato (denominato **Fabbricato "A"**) costituito da n. 3 villette destinate a civile abitazione, realizzate nel Comune di Catanzaro in Località "Runci", eseguite dall'Impresa [REDACTED], [REDACTED] - Catanzaro e di proprietà dei Signori [REDACTED] ai sensi dell'art. 7 della Legge 5.11.1971 n. 1086, per quanto è stato possibile accertare, sono collaudabili ed in effetti con il presente atto

collauda

a norma delle vigenti leggi in zona sismica, le opere in conglomerato cementizio armato, per l'uso in base al quale sono state progettate e realizzate le costruzioni stesse, precisando però di declinare ogni responsabilità derivante da errato od improprio uso delle costruzioni, dalla mancanza o assenza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, da eventuali modifiche e ristrutturazioni apportate successivamente al presente atto e da ogni altra manomissione che possano comunque interessare la statica delle costruzioni in questione.



Il sottoscritto ATTESTA altresì che le opere eseguite sono rispondenti al progetto depositato presso il Genio Civile di Catanzaro, con l'osservanza delle prescrizioni in esso contenute, nel rispetto delle Norme Tecniche di esecuzione ed applicando le buone regole dell'arte e che le stesse, ai sensi dell'art. 9 c. 2 della L.R. 17/94 sono conformi alla normativa antisismica, per come previsto dall'art. 62 del DPR 380/2001 e dall'art. 28 della Legge 64/1974.

Catanzaro, lì 23 novembre 2009

Per accettazione senza alcuna riserva

Il Direttore dei Lavori

(Ing. Massimo Badolato)



L'Impresa

(Stilo Leonardo Salvatore)

IMPRESA EDILE
Stilo Leonardo Salvatore
Via A. Iezzi de Falco, 42 - 88100 Cz
Tel. 0961 33701 - Cell. 339 6833582
P.IVA: 02942800794
C.F.: STL LRD 64M01 C352J





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: CATANZARO
Comune: CATANZARO
Fascia/zona: Periferica/GIOVINO - BELLINO
Codice zona: D10
Microzona: 9
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	4,2	5,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L	3,8	5,2	N
Box	Normale	400	500	L	2,2	2,6	N
Posti auto coperti	Normale	320	410	L	1,5	2	L
Posti auto scoperti	Normale	225	275	L	1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1400	L	5,4	6,9	N

Stampa

Legenda

