

# ***TRIBUNALE DI CATANZARO***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***



***GIUDICE DELL'ESECUZIONE***  
***DOTT. LUCA MERCURI***

***PROCEDURA ESECUTIVA***  
***IMMOBILIARE N. 94/2022***

***PROMOSSA DA***  
***BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.***  
***CONTRO***



***RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE***  
***DEL COMPENDIO PIGNORATO***



**PREMESSA**

*Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Luca Mercuri, in data 6 ottobre 2023, nominava il sottoscritto, Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.*

*Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina "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 della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)**;*
- 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 in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; *se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione 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, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 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 giudiziari 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;
- 10) 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 stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;
- 11) 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;

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, e contattava il Custode Giudiziario Avv. Claudia Consarino, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 ottobre 2023 ore 16:00. A seguito di contatto con l'esecutata, il Custode Giudiziario Avv. Claudia Consarino, informava il sottoscritto del rinvio dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 ottobre 2023 ore 14:00. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto ed il Custode Giudiziario si recavano presso l'immobile oggetto di esecuzione, ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED] il sottoscritto verificava la consistenza dell'immobile con rilievo fotografico. Al termine delle operazioni peritali, veniva redatto apposito verbale controfirmato dai presenti.



**“ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)”**

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risulta:

- ✓ Per i Servizi Catastali: assente la porzione di mappa, la visura e la planimetria catastale.
- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la Nota di Trascrizione.

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE PER COME NELL'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE**

a) **“Proprietà superficaria su appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via dei Conti Falluc n.70/A, ubicato al piano terzo della scala B, distinto con il numero interno 8, composto di due vani ed accessori, con annesso locale cantina ubicato al piano seminterrato della scala B, distinta con l'interno 8. L'appartamento confina con vano scala, altro appartamento dello stesso piano, spazio d'isolamento, salvo se altri. La cantina confina con altre cantine, corridoio condominiale, locali deposito attività commerciali, salvo se altri. In catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 73, particella 573, sub. 31, viale dei Conti Falluc 70/A interno 8 scala B, cat.A/3, cl.2, vani 2,5, p.S1, rendita euro 113,62”.**

**“DATI CATASTALI”**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
CATANZARO	73	573	31	A/3	2	2,5 vani	Totale 58 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** :56 m <sup>2</sup>	Euro 113,62	VIALE DEI CONTI FALLUC n.70/A Scala B Interno 8 Piano S1-3

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto reputa necessario indicare specifiche caratteristiche quali la localizzazione e suddivisione degli ambienti interni con descrizione delle rifiniture, e la destinazione d'uso.

**LOCALIZZAZIONE**

L'appartamento pignorato è ubicato in Via Dei Conti Falluc 70/A, in prossimità del quartiere S. Maria di Catanzaro, e nelle vicinanze dell'area commerciale di Via Lucrezia della Valle.

**SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI - LIVELLI DI FINITURE**

L'appartamento pignorato è posto al piano terzo di un complesso residenziale di considerevoli dimensioni e dispone come pertinenza, di una cantina a piano



*seminterrato. Le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione dello stabile e presentano portoncino esterno blindato, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro singolo e tapparelle esterne, pavimenti e rivestimenti in monocottura, impianto elettrico sottotraccia.*

### **DESTINAZIONE D'USO**

*Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'appartamento pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni Economiche (Unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati che abbiano caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati sia per le rifiniture, con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali).*

### **SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA**

*Con prot. 126397 del 27 ottobre 2023, il sottoscritto richiedeva al Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro, informazioni in merito alla sussistenza delle condizioni di Edilizia Convenzionata o Agevolata riferite all'immobile pignorato. Il Settore Patrimonio riscontrava la richiesta del sottoscritto con prot. 134389 del 16 novembre 2023, comunicando che con Atto Rep. 82238 del 8 aprile 1993 per notaio Dott.ssa Paola Gualtieri, l'Amministrazione Comunale costituiva a titolo oneroso ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, in favore della Società ██████████ con sede in Catanzaro, il diritto di superficie ad edificandum per la durata di 99 anni, e pertanto, conseguentemente, sull'immobile pignorato vige il vincolo del Diritto di Superficie nonché del prezzo massimo di cessione. Per quanto sopra l'immobile pignorato può essere alienato a terzi, previa richiesta di quantificazione del prezzo massimo al Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro, mantenendo i vincoli sopra richiamati. e la quantificazione avviene tramite richiesta in bollo, il versamento di € 100,00 di diritti di istruttoria e bollo per il riscontro. Inoltre, l'immobile pignorato può essere alienato a terzi al prezzo di mercato previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ad eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione, come stabilito dal D.C.C. n.64 del 19 settembre 2013 e con D.C.G. n.360 del 1 agosto 2018, tale opzione avviene con richiesta in bollo al Settore Patrimonio, versamento di € 100,00 per diritti di istruttoria, e versamento di una somma di € 179.853,96 rapportata in millesimi di proprietà e la costituzione presso un notaio per la stipula di una nuova convenzione.*



**“DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”**



Firmato Da: RICCELLI RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dd124



**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ  
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

Dalla documentazione estratta presso l’Agenzia delle Entrate Servizi Catastali si evince che l’appartamento pignorato è pervenuto per Atto di Compravendita del 10 settembre 2007 per Notar Gualtieri Paola Repertorio n. 145369.

**“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”**

Nel corso dell’accesso del 26 ottobre 2023, l’appartamento risultava libero. Sullo stato di occupazione si rimanda comunque alle risultanze del nominato Custode Giudiziario. In relazione alla verifica sull’esistenza di contratti registrati il sottoscritto inoltrava richiesta all’Agenzia delle Entrate in data 12 ottobre 2023 con prot. 109145, la quale riscontrava in data 26 ottobre 2023, che in archivio non risultavano contratti registrati riferibili all’immobile pignorato ed in testa all’esecutata.

**“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: ██████████  
IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI  
VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona facendo riferimento alla Banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, ed a ██████████ Immobiliare. Di seguito è riportata un’apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
██████████ immobiliare (valore medio)	Abitazioni in stabili di fascia media	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	951,00
O.M.I. (valore medio calcolato)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	1.050,00
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.000,50</b>



**“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”**

*L'appartamento pignorato essendo stato concepito e creato come unità abitativa di esigue dimensioni, ed avendo unica dotazione impiantistica non si presta ad una possibile formazione di lotti separati.*

**“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”**

*Per l'appartamento pignorato, non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.*

**“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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 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 GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO”**

*In merito all'esistenza di Vincoli, il Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro forniva al sottoscritto un estratto del Geo Portale, dal quale si evince che la particella 573 del foglio 73 ove è allocato l'immobile pignorato, ricade per il 97,08% della superficie in zona interessata da Vincolo Ambientale D.Lgs. 22.01.2004 n.42 - Art. 142 1° comma (Rispetto 150 ml da sponde Fiumi e Torrenti lettera C, e per il 100% della superficie risulta interessata da Cono Visivo Individuato dalla Balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto, sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del QTRP approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03.*

*A seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto, l'Amministratore dello stabile condominiale Ing. [REDACTED] [REDACTED], tramite nota allegata attestava che le spese condominiali gravanti sull'appartamento pignorato e ancora non corrisposte, alla data del 7 novembre 2023 ammontavano ad euro 7.196,24 (per come dall'estratto allegato), ed inoltre le spese condominiali (in riferimento all'anno 2023), ammontano ad € 73,00 a bimestre.*



*Le formalità a carico dell'immobile identificato al Comune di Catanzaro foglio 73 particella 573 sub.31, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 9 novembre 2023, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:*

1. TRASCRIZIONE del 13/07/1994 - Registro Particolare 10960 Registro Generale 13330  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93060 del 20/06/1994  
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/12/1994 - Registro Particolare 18916 Registro Generale 22855  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94993 del 09/11/1994  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 16464  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 145369/40572 del 10/09/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 3312 Registro Generale 16465  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 145370/40573 del 10/09/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 4263 Registro Generale 5366  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO – UNEP Repertorio 751 del 24/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 05/09/2022 - Registro Particolare 10383 Registro Generale 12501  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 5700 del 04/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

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

*In merito alla presenza di Censo Livello o Uso Civico, il Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro, informava il sottoscritto della circostanza secondo cui la zona all'interno del quale è allocato l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravata da tali pesi.*

**“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”**



## **REGOLARITA' EDILIZIA**

*In merito alla Regolarità Edilizia, il sottoscritto richiedeva per mezzo del prot. 119600 del 12 ottobre 2023, l'accesso agli atti al Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro. Con prot. 148067 del 22 dicembre 2023, il Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue, attestava che in riferimento alla richiesta di accesso agli atti, era stata avviata la ricerca ma non risultava rinvenuto il fascicolo utile ai fini della consultazione. Il sottoscritto ad ogni modo, procedeva a richiedere informazioni circa la regolarità edilizia dello stabile, all'Amministratore condominiale Ing. ██████████ ██████████, il quale forniva alcuni estratti grafici riferiti all'Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'████████████████████, e nello specifico: Tavola 1 (Planimetrie di Piano), Tavola 2 (Planimetria Generale), Tavola 8 (Pianta Piano Tipo con quote), il Certificato di Collaudo Statico, il Certificato di Ultimazione Lavori.*

## **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

*In merito al Certificato di Agibilità, a seguito di richieste di informazioni da parte del sottoscritto, l'Amministratore dello stabile condominiale Ing. ██████████ ██████████, forniva il Certificato di Abitabilità rilasciato dalla Regione Calabria Unità Socio Sanitaria Locale n° 18 di Catanzaro, relativo a 72 alloggi più negozi allocati all'interno dello Stabile Alfa Due sito in località Santa Maria di Catanzaro zona 167 comparto C 16 lotto 2.*

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

*In merito alla Destinazione Urbanistica, il Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro forniva al sottoscritto un estratto del Geo Portale, da cui si evince che la particella 573 del foglio 73 ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade per il 99,93% all'interno della Zona Territoriale Omogenea B3-Zona residenziale di completamento degli ambiti urbani già dotati di pianificazione attuativa – Piani di Edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Ambiti di Edilizia Residenziale, ove sono previsti gli interventi descritti nell'allegato estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.*

**“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 STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA**



**ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”**

In relazione al quesito di cui sopra, sulla base della documentazione fornita dall'Amministrazione dello stabile condominiale Ing. [REDACTED] [REDACTED] non si evincono difformità e/o presenza di opere abusive riferibili all'immobile oggetto di pignoramento.

**“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E.”**

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versava al momento dell'accesso in discrete condizioni. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria “G”.

**STIMA DEL VALORE DEL BENE**

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

L'immobile pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	58,00	100%	58,00
<b>TOTALE</b>			<b>58,00</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO**

Per come già descritto in precedenza e per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. Di seguito è riportata un'apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.



<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
<i>Borsino Immobiliare (valore medio)</i>	<i>Abitazioni in stabili di fascia media</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO</i>	<i>951,00</i>
<i>O.M.I. (valore medio calcolato)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO</i>	<i>1.050,00</i>
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.000,50</b>

**DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E L'ELIMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA E LOCAZIONE**

*Sulla base del riscontro pervenuto con prot. 134389 del 16 novembre 2023 da parte del Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro (di cui sopra), nonché delle informazioni acquisite dall'amministratore condominiale Ing, [REDACTED] [REDACTED] secondo cui l'immobile oggetto di pignoramento dispone di 7/1000 del complesso condominiale, il sottoscritto procede al calcolo relativo al costo per la trasformazione del diritto di proprietà, nonché dei diritti di segreteria e del costo della stipula di una nuova convenzione presso uno studio Notarile (stimata forfettariamente in € 1.500,00).*

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>COSTO</b>	<b>UNITA'</b>	<b>COSTO TRASFORMAZIONE</b>
<i>Versamento totale per la trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie e l'eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione</i>	<i>€ 179.853,96</i>	<i>Quote millesimali (7/1000)</i>	<i>€ 1.258,97</i>
<i>Diritti di segreteria</i>	<i>€ 100,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>Costituzione presso Notaio per stipula nuova convenzione</i>	<i>€ 1.500,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 1.500,00</i>
<b>Totale</b>			<b>€ 2.858,97</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE**

*Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>	<b>VALORE AL MQ. (€)</b>	<b>VALORE FINALE (€)</b>
<b>APPARTAMENTO CATANZARO FOGLIO 73 PART. 573 SUB.31</b>	<b>58,00</b>	<b>1.000,50</b>	<b>€ 58.029,00</b>



Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 58.029,00 (cinquantottomilaventinove/00), a cui vanno detratti € 7.196,24 (settemilacentonovantasei/24) di spese condominiali insolute, ed € 2.858,97 (duemilaottocentocinquantotto/97) relative al costo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione, per un totale complessivo di € 47.973,79 (quarantasettemilanovecentosettantatre/79) arrotondati per comodità ad **€ 48.000,00 (quarantottomila/00)**.

#### CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto deposita la Relazione Finale, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, rimanendo a disposizione per qualsivoglia richiesta da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Allegati:

- ✓ Verbale di Sopralluogo del 26 ottobre 2023;
- ✓ Porzione di Mappa Catastale Catanzaro Foglio 73 part. 573;
- ✓ Visura Storica Catastale Fabbricati Catanzaro Foglio 73 part. 573 sub. 31;
- ✓ Planimetria Catastale Fabbricati Catanzaro Foglio 73 part. 573;
- ✓ Nota prot. 134389 del 16 novembre 2023 Settore Patrimonio Comune di Catanzaro;
- ✓ Riscontro sull'esistenza di Contratti Registrati Agenzia Delle Entrate;
- ✓ Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate;
- ✓ Quotazioni [REDACTED] immobiliare;
- ✓ Estratto del Geo Portale Piano Regolatore Generale – Vincoli rilasciato dal Settore Pianificazione Edilizia Privata e Sue Comune di Catanzaro;
- ✓ Nota spese condominiali rilasciata dall'Amministratore Ing. [REDACTED] [REDACTED];
- ✓ Ispezione Ipotecaria Fabbricati Catanzaro Foglio 31 part. 573 sub. 31;
- ✓ Riscontro prot. 148067 del 22 dicembre 2023 Settore Pianificazione, Edilizia Privata e Sue Comune di Catanzaro;
- ✓ Estratto grafico Tavola 1 (Planimetrie di Piano) Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'Impresa Alfadue s.r.l.;
- ✓ Estratto grafico Tavola 2 (Planimetria Generale) Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'Impresa [REDACTED]



- ✓ Estratto grafico Tavola 8 (Pianta Piano Tipo con quote), Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'Impresa [REDACTED]
- ✓ Certificato di Collaudo Statico, Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'Impresa [REDACTED]
- ✓ Certificato di Ultimazione Lavori, Intervento di Edilizia Agevolata per la Costruzione di 72 alloggi e negozi comprensorio C-16 Lotto n.2 in testa all'Impresa [REDACTED]
- ✓ Certificato di Abitabilità rilasciato dalla Regione Calabria Unità Socio Sanitaria Locale n° 18 di Catanzaro, relativo a 72 alloggi più negozi allocati all'interno dello [REDACTED] sito in località Santa Maria di Catanzaro zona 167 comparto C 16 lotto 2;
- ✓ Norme Tecniche di Attuazione Z.T.O. "B" Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro
- ✓ Attestatoe di Prestazione Energetica Catanzaro Foglio 73 part. 573 sub.31;

Catanzaro lì, 24 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore  
Arch. Raffaele Riccelli



## PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 26 del mese di Ottobre dell'anno 2023 alle ore 14:00 il sottoscritto Arch. Raffaele Riccelli in qualità di Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 24/2022 presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Catanzaro alla Via C. Filles 30 per dare inizio alle operazioni di stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti: l'Avv. Claudio Consarno

Per il Creditore Procedente: nessuno è presente

Per i Creditori Intervenuti: nessuno è presente

Per il Debitore:

e l'

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Sopralluogo interno all'appartamento oggetto di sopralluogo con raffronto delle planimetrie catastale e rubrica fotografica. Sopralluogo nel locale cantina e piano interrato.



RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

Alle ore 15:00 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi  
raccolti potendo portare a termine le operazioni di  
sopralluogo dichiara le stesse concluse

CONVENUTI



L'Esperto Stimatore  
Arch. Raffaele Riccelli



N=-29600

E=15200



Firmato Da: RICELLI RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 200124



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice:C352 ) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 573 Sub.: 31

### INTESTATI

1	[REDACTED]		(15) Proprietà superficaria 1/1
2	[REDACTED]		(17) Proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni
3	[REDACTED]		(17) Proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni

### Unità immobiliare dal 29/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	573	31	3		A/3	2	2,5 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte** : 56 m <sup>2</sup>	Euro 113,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2020 Pratica n. CZ0038601 in atti del 29/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14819.1/2020)
Indirizzo		VIALE DEI CONTI FALLUC n. 70/A Scala B Interno 8 Piano S1 - 3										
Notificas		Partita										
		Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C352 - Foglio 73 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	573	31	3		A/3	2	2,5 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte** : 56 m <sup>2</sup>	Euro 113,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficie.

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023

Indirizzo	VIALE DEI CONTI FALLUC - Scala B Interno 8 Piano S1 - 3			Mod.58	-
Notifica	Partita				

## Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		73	573	31	3		A/3	2	2,5 vani		Euro 113,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014 Pratica n. CZ0125873 in atti dal 29/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33558.1/2014)
Indirizzo	VIALE DEI CONTI FALLUC - Scala B Interno 8 Piano S1 - 3					Mod.58					-	
Notifica	Partita											

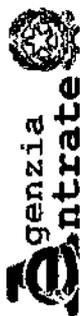
## Situazione dell'unità immobiliare dal 09/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		73	573	31	3		A/3	2	2,5 vani		Euro 113,62 L. 220.000	COSTITUZIONE del 09/05/1994 in atti dal 15/05/1997 (n. 3555/1994)
Indirizzo	VIA DEI CONTI FALLUC - Scala B Interno 8 Piano S1 - 3					Mod.58					-	
Notifica	Partita						24223					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(15) Proprietà superficciaria 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1T) Proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1T) Proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Fine

Data: 09/11/2023 Ora: 9.26.05

Visura n.: CZ0083043 Pag: 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 10/09/2007 Pubblico ufficiale di CATANZARO in atti dal 13/09/2007 **edede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 145369 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10343.1/2007 Reparto PI**

**Situazione degli intestati dal 09/11/1994**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 10/09/2007
2	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 10/09/2007

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 09/11/1994 Pubblico ufficiale NOT. GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 94993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 70.1/1994 - Pratica n. 425357 in atti dal 04/12/2001

**Situazione degli intestati dal 09/05/1994**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' fino al 09/11/1994

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 13524 del 09/11/2023 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: riccelli raffaele

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (1

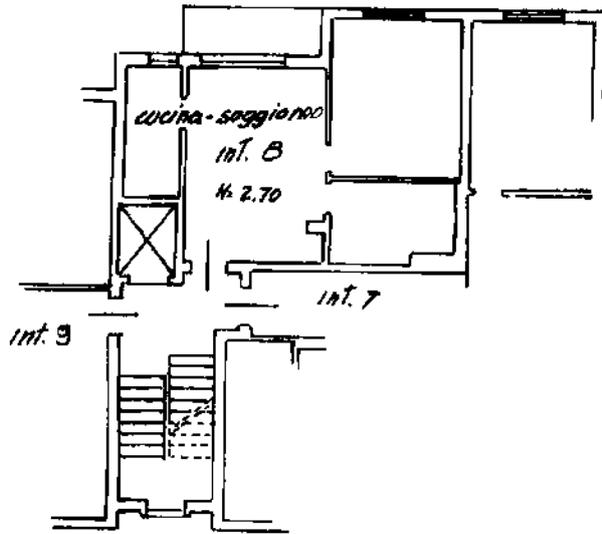
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

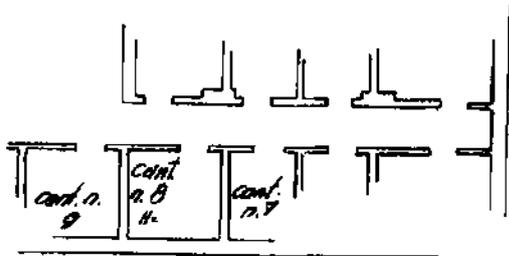
Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via Dei Conti Fallucc civ. ....

Cortile

Scala B  
Interno B  
piano 3°



Piano interrato (51)  
(cantina)



ORIENTAMENTO



Scala di 1:20

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PERRI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei Geometri

F. 73  
Data di presentazione: 09/05/1994 - Data 09/11/2023 - N. pratica: C20083047/2023 - Richiedente: riccelli raffaele - Ultima planimetria in atto

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Data di stampa: 09/11/2023 - Scala: 1:20

Firmato Da: RICCELLI RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dd124

Comune di CATANZARO (C352) - Foglio 73 Particella 573 Subalterna 31



**CITTA' DI CATANZARO**  
SETTORE PATRIMONIO – PROVVEDITORATO

All'Avv. Claudia Consarino  
PEC [claudia.consarino@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:claudia.consarino@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

All'Arch. Raffaele Riccelli  
PEC [raffaelericcelli@arubapec.it](mailto:raffaelericcelli@arubapec.it)

Al Settore Pianificazione del Territorio  
Al Settore Gestione del Territorio  
Al Settore Grandi Opere  
LORO SEDI

**Oggetto: Complesso edilizio Condominio Gatto in Via dei Conti Falluc – Richiesta informazioni alloggio F. 73, p. 573, sub 31.**

Con riferimento alle VS richieste, di pari oggetto, pervenute rispettivamente con nota prot. n. 122772 del 19.10.2023 e nota prot. n. 126397 del 27.10.2023, che ad ogni buon fine si allegano alla presente, si comunica che:

- Con atto Rep 82238 dell'08 aprile 1993 per notaio Dr. Paola Gualtieri, l'Amministrazione Comunale di Catanzaro ha costituito, a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, in favore della Società ██████████ con sede in Catanzaro, per la durata di 99 anni, il diritto di superficie ad edificandum;
- Sull'alloggio richiamato all'oggetto, per quanto attiene l'Ufficio scrivente, vige il vincolo del Diritto di Superficie e del prezzo massimo di cessione;
- L'immobile può essere alienato a terzi, previa richiesta all'Ufficio Scrivente della quantificazione del Prezzo massimo di cessione, mantenendo i vincoli sopra richiamati, tale quantificazione avviene tramite richiesta in bollo, il versamento di euro 100,00 per diritti d'istruttoria e bollo per il riscontro;
- L'immobile può essere alienato a terzi, al prezzo di mercato, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione, come stabilito con D.C.C. n. 64 del 19/09/2013 e con D.G.C. n. 360 del 01/08/2018, tale opzione avviene con richiesta in bollo all'Ufficio scrivente versamento di euro 100,00 per diritti d'istruttoria e versamento di una somma di euro, 179.853,96, rapportata ai millesimi di proprietà e la costituzione presso un notaio per la stipula di una nuova convenzione;

Per ulteriori riscontri le SS.LL. potranno rivolgersi agli altri settori di questa Amministrazione.

Il Funzionario Tecnico E.Q.  
Arch. Antonio Pallaria

IV Dirigente  
Ing. Diana Minniti

## VESPERTINI MIRKO

---

**A:** raffaericcelli@arubapec.it  
**Oggetto:** ESITO RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI PROC ES 94-2022 TRIBUNALE DI CATANZARO

Buongiorno,  
con riferimento all'oggetto Le comunico che in archivio non risultano contratti registrati a nome di [REDACTED]  
[REDACTED], riguardanti l'immobile sito a Catanzaro, meglio identificato al catasto fabbricati al foglio 73, particella 573, sub 31.  
Cordiali saluti.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
*Agenzia Delle Entrate - Direzione provinciale di Catanzaro*  
*Ufficio Territoriale di Catanzaro*  
*Via Lombardi - 88100 Catanzaro*  
*Tel. 0961542335 - Cell. 3386259992*  
*Email: [dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it)*  
*PEC: [dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it)*

 Please consider the environment before printing this e-mail - Prima di stampare questa email pensa all'ambiente;  
*Clausola di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali*





INDICAZIONE PRESSIONE > CATANZA > CATANZARO > S. MARIA CENTRO

## Catanzaro (CZ)

### ZONA S.MARIA CENTRO

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semperiferia

Abitazioni Di Tipo Economico

Passa a Borsino PRO



📍 Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Rov. & Post. Auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 969

Valore medio

Euro 1.129

Valore massimo

Euro 1.290

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 815

Valore medio

Euro 951

Valore massimo

Euro 1.066

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 750

Valore medio

Euro 846

Valore massimo

Euro 942

Valuta subito questo immobile

## Abbiamo a cuore la tua privacy

Noi e i nostri partner archiviamo e/o accediamo alle informazioni su un dispositivo (come i cookie) e trattiamo i dati personali (come gli identificatori univoci e altri dati del dispositivo) per annunci e contenuti personalizzati, misurazione di annunci e contenuti, approfondimenti sul pubblico e sviluppo del prodotto. Con il tuo consenso, noi e i nostri partner possiamo utilizzare dati di geolocalizzazione e identificazione precisi attraverso la scansione del dispositivo. [Privacy Policy](#) - [Cookie Policy](#)

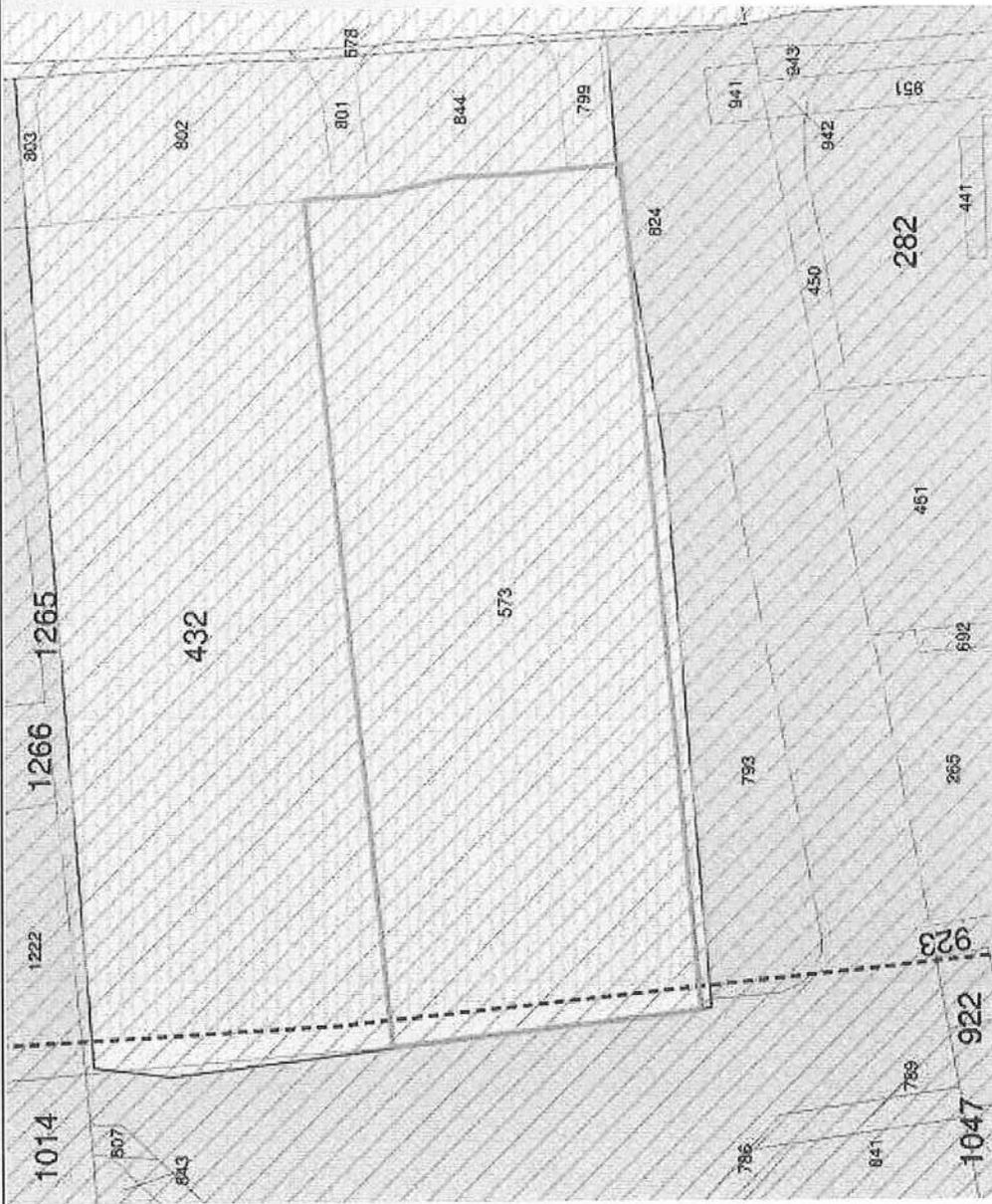
Cliccando sul link "Non accettare e chiudi", verranno applicate le impostazioni predefinite, non verrà fornito il consenso per i cookie tranne che per quelli tecnici. Puoi cambiare la tua scelta in qualsiasi momento nel nostro centro privacy.

Preferenze

Accetta e Chiudi



Destinazione Urbanistica Particella - Foglio:73; Numero:573 - Area:4.507 m.q.



P.R.G.:  
Piano Regolatore Generale

Descrizione:

Zona Territoriale Omogenea B3 - Zona residenziale di completamento degli ambiti urbani già dotati di pianificazione attuativa - Piani di Edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Ambiti di Edilizia Resid

Sup.Int.:

99,93%

Vincoli:

Vincolo Ambientale D.Lgs.22.01.2004 n.42 - Art.142, 1'comma

Descrizione:

Rispetto 150 ml da sponde Fiumi e Torrenti, lettera C

Sup.Int.:

97,08%

Cono Visivo D.C.R. 134/2016:

Cono Visivo D.C.R. 134-2016

Descrizione:

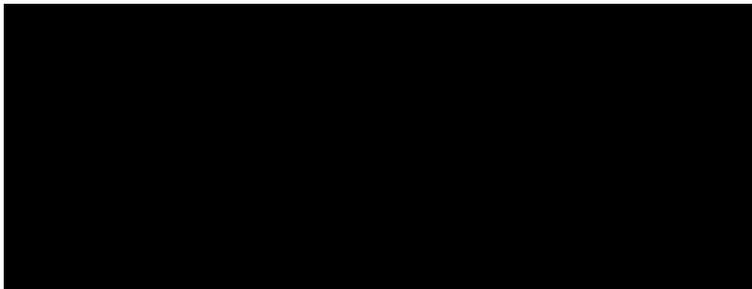
Cono Visivo individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistola, Corvo ed Aranceto, sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del QTRP appr. dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03.

Sup.Int.:

100,00%

Il documento prodotto non ha valore legale e non sostituisce in alcun modo il Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dagli uffici comunali.

<https://catanzaro.geoportale.cloud>



Legenda Unità Immobiliari	
Codice	Descrizione
28	Map. 573 Sub. 31
28	NUOVA UNITA' 28

Viale Conti Falluc, 70/a Scala B  
88100 Catanzaro

Catanzaro, li 07 novembre 2023

Oggetto: riepilogo scadenza rate per Condominio [redacted] Catanzaro

Scadenza	Rata	Importo	Versato	Residuo
<b>Gestione RISTRUTTURAZIONE</b>				
19/05/2018	1ª rata straordinaria - maggio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/06/2018	2ª rata straordinaria - giugno	€ 67,59	-	€ 67,59
19/07/2018	3ª rata straordinaria - luglio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/08/2018	4ª rata straordinaria - agosto	€ 67,59	-	€ 67,59
19/09/2018	5ª rata straordinaria - settembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/10/2018	6ª rata straordinaria - ottobre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/11/2018	7ª rata straordinaria - novembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/12/2018	8ª rata straordinaria - dicembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/01/2019	9ª rata straordinaria - gennaio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/02/2019	10ª rata straordinaria - febbraio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/03/2019	11ª rata straordinaria - marzo	€ 67,59	-	€ 67,59
19/04/2019	12ª rata straordinaria - aprile	€ 67,62	-	€ 67,62
19/05/2019	13ª rata straordinaria - maggio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/06/2019	14ª rata straordinaria - giugno	€ 67,59	-	€ 67,59
19/07/2019	15ª rata straordinaria - luglio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/08/2019	16ª rata straordinaria - agosto	€ 67,59	-	€ 67,59
19/09/2019	17ª rata straordinaria - settembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/10/2019	18ª rata straordinaria - ottobre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/11/2019	19ª rata straordinaria - novembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/12/2019	20ª rata straordinaria - dicembre	€ 67,59	-	€ 67,59
19/01/2020	21ª rata straordinaria - gennaio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/02/2020	22ª rata straordinaria - febbraio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/03/2020	23ª rata straordinaria - marzo	€ 67,59	-	€ 67,59
19/04/2020	24ª rata straordinaria - aprile	€ 67,59	-	€ 67,59
19/05/2020	25ª rata straordinaria - maggio	€ 67,59	-	€ 67,59
19/06/2020	26ª rata straordinaria - giugno	€ 67,59	-	€ 67,59
<b>Gestione Ordinaria dal 01/01/2023 al 31/12/2023</b>				
15/01/2023	1ª rata ordinaria - gennaio/febbraio	€ 5.073,87	-	€ 5.073,87
15/03/2023	2ª rata ordinaria - marzo/aprile	€ 73,00	-	€ 73,00
15/05/2023	3ª rata ordinaria - maggio/giugno	€ 73,00	-	€ 73,00
15/07/2023	4ª rata ordinaria - luglio/agosto	€ 73,00	-	€ 73,00
15/09/2023	5ª rata ordinaria - settembre/ottobre	€ 73,00	-	€ 73,00
15/11/2023	6ª rata ordinaria - novembre/dicembre	€ 73,00	-	€ 73,00
<b>Totali</b>		<b>€ 7.196,24</b>	<b>-</b>	<b>€ 7.196,24</b>

Per il pagamento potrete effettuare bonifico sul conto [redacted] tenuto presso POSTE ITALIANE SPA CATANZARO V.R. o con assegni/contante presso lo studio dove sarete ricevuti previo appuntamento



Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)

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

Data 09/11/2023 Ora 10:40:48  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 50024 del 2023  
Ricevuta di cassa n. 11626  
Ispezione n. CZ 50025/3 del 2023  
Inizio ispezione 09/11/2023 10:40:42

Richiedente 

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 73 - Particella 573 - Subalterno 31

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 08/11/2023

---

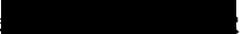
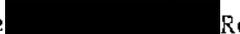
**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 73 Particella 573 Subalterno 31

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 13/07/1994 - Registro Particolare 10960 Registro Generale 13330  
Pubblico ufficiale  Repertorio 93060 del 20/06/1994  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
Nota disponibile in formato immagine
  2. TRASCRIZIONE del 02/12/1994 - Registro Particolare 18916 Registro Generale 22855  
Pubblico ufficiale  Repertorio 94993 del 09/11/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
  3. TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 16464  
Pubblico ufficiale  Repertorio 145369/40572 del 10/09/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 3312 Registro Generale 16465  
Pubblico ufficiale  Repertorio 145370/40573 del 10/09/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 4263 Registro Generale 5366  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 751 del 24/02/2018

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

Data 09/11/2023 Ora 10:40:48  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 50024 del 2023  
Ricevuta di cassa n. 11626  
Ispezione n. CZ. 50025/3 del 2023  
Inizio ispezione 09/11/2023 10:40:42

Richiedente 

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 05/09/2022 - Registro Particolare 10383 Registro Generale 12501  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 5700 del 04/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**Città di Catanzaro**  
Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Al Sig. Raffaele Riccelli

[raffaelericcelli@arubapec.it](mailto:raffaelericcelli@arubapec.it)

Oggetto: richiesta accesso agli Atti (Legge 241/90 e smi D.P.R. 184/06) prot. n. 119600 del 12.10.2023. **RISCONTRO.**

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti ed Atti amministrativi di cui in oggetto, si comunica che, avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, al momento il fascicolo non è stato rinvenuto per la consultazione.

Lo scrivente Settore si obbliga a proseguire le ricerche, ed a comunicare l'eventuale reperimento del fascicolo in oggetto.

Il Responsabile del Procedimento  
Avv. Marianna Torchia

Il Dirigente  
Ing. Giovanni Laganà

Il Coordinatore del Servizio



# COMUNE DI CATANZARO

## AMPLIAMENTO PIANO DI ZONA EX LEGGE 167

VISTO D'ENTRATA  
L'ING. PARIG.  
V. Belmonte

COMUNE DI CATANZARO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

Fotocopia disciolata da questo ufficio.

Catanzaro - C.A.P. 98010



DIRETTORE DEL SETTORE

INTERVENTO DI EDILIZIA AGEVOLATA PER LA  
COSTRUZIONE DI 72 ALLOGGI E NEGOZI  
COMPENSORIO : C-16 LOTTO N. 2

ASSEGNATARIO

IMPRESA " [REDACTED]

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Geom. [REDACTED]

PROGETTAZIONE



Business  
Consultant s.r.l.



ELABORATO

PLANIMETRIE DI PIANO

RAPP.

1:2000

TAV.

1

DATA



# COMUNE DI CATANZARO

## AMPLIAMENTO PIANO DI ZONA EX LEGGE 167

VISTO D'ENTRATA  
L'ING. DIRIG.  
V. Belmonte

COMUNE DI CATANZARO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE  
Fotocopia rilasciata in questo ufficio.  
Catanzaro



7 DIC. 2020

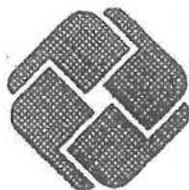
IL RESPONSABILE DEL SETTORE

INTERVENTO DI EDILIZIA AGEVOLATA PER LA  
COSTRUZIONE DI 72 ALLOGGI E NEGOZI  
COMPENSORIO : C-16 LOTTO N. 2

ASSEGNATARIO

IMPRESA " [REDACTED]

PROGETTAZIONE



Business  
Consultant s.r.l.



ELABORATO

PLANIMETRIA GENERALE

RAPP.

1:500

TAV.

2

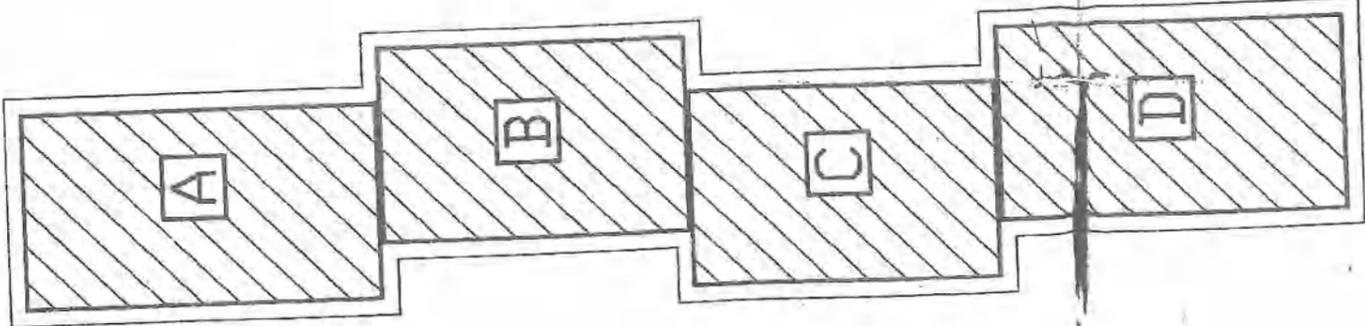
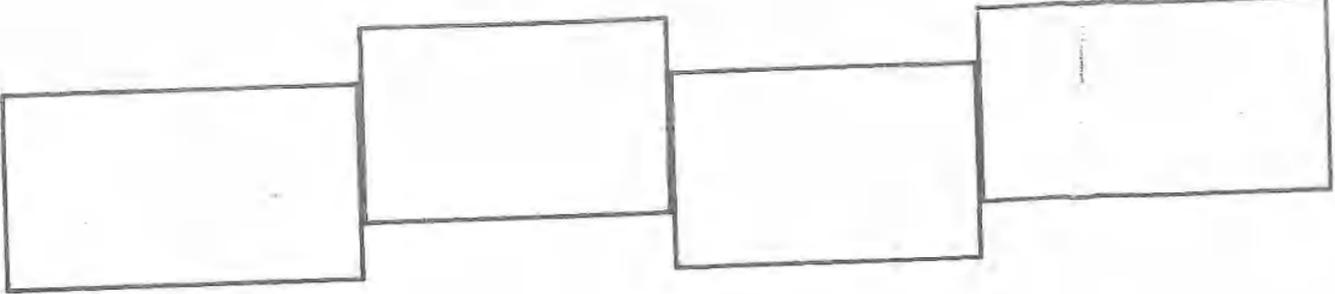
DATA

STRADA DI P

④

③

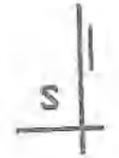
②



STRADA DI PIANO

Firmato Da: RICCELLI RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA\Serial# 2dd124

VIA DEI CONTI FALLUK



FIUMARELLA

# COMUNE DI CATANZARO

## AMPLIAMENTO PIANO DI ZONA EX LEGGE 167

VISTO D'ENTRATA  
L'ING./DIRIG.  
V. Belmonte

COMUNE DI CATANZARO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE  
Fotocopia - 3 x 21 cm - 10 - 1000 ufficio.  
Catanzaro



7 DIC. 2020  
IL DIRIGENTE DEL SETTORE

INTERVENTO DI EDILIZIA AGEVOLATA PER LA  
COSTRUZIONE DI 72 ALLOGGI E NEGOZI  
COMPENSORIO : C-16 LOTTO N. 2

ASSEGNATARIO

IMPRESA " [REDACTED]

PROGETTAZIONE



Business  
Consultant s.r.l.



[Handwritten signature]

ELABORATO

PIANTA PIANO TIPO  
CON QUOTE

RAPP.

1:100

TAV.

8

DATA



9

X

UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
CATANZARO

Si attesta Per via del presente ai sensi  
dell'art. 5 della legge n. 1086/71

4352 Catanzaro, il 11 APR. 1994

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

(Legge 5 novembre 1971 n.1086)

INGEGNERE DIRIGENTE

*[Signature]*

delle opere in CEMENTO ARMATO eseguite a  
costruzione di un edificio composto di n. 4  
fabbrica (A, B, C e D), per civile abitazione, per  
complessivi n.72 alloggi e negozi nel Comune di  
CATANZARO, Piano di Zona 167, Comp. C-16, LOTTO 2.

COMMITTENTE: [REDACTED]  
Catanzaro.

IMPRESA ESECUTRICE: [REDACTED]

CONCESSIONE EDILIZIA: assentita ex art.8 L.94/1982.

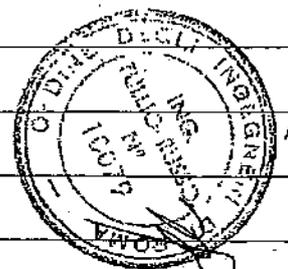
DENUNCIA OPERE IN C.A.: l'Ufficio del Genio Civile  
di Catanzaro il 31.3.91 con nota n.9894 ex art.18  
L.64/74, ed il 7.10.93 con nota n.9191 ex art.4  
L.1086/71, ha rilasciato le autorizzazioni.

PROGETTISTA CALCOLATORE OPERE in C.A.: Dott. Ing.  
Giuseppe Artese, n.459 Ordine Ingegneri Cosenza.

DIRETTORE DEI LAVORI: Dott. Arch. Alfonso Carbone,  
n.292 Ordine Architetti Catanzaro.

RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA: depositata  
all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro il 4.2.94  
prot. n.1285.

COLLAUDATORE opere in C.A.: Dott.Ing. Tullio Russo  
via Borgatti 18 Roma, n.10079 Ordine Ingegneri Roma  
ed anzianità decorrente dal 1968.



IL COLLAUDATORE

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE STRUTTURE

Le opere oggetto del presente Certificato di collaudo consistono nella costruzione di un edificio composto da quattro corpi di fabbrica.

L'edificio si compone di un piano terra destinato a negozi e di sei piani sovrastanti destinati a residenza; al piano interrato sono ubicate le cantine di pertinenza degli alloggi, nonché i locali deposito per i negozi.

I quattro corpi di fabbrica sono separati da giunti di dilatazione; le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in C.A. con i solai dal piano realizzati in laterocemento.

Ogni corpo di fabbrica è servito da una scala in C.A. e da un ascensore.

Le coperture sono a falde inclinate realizzate con profilati in ferro collegati alla struttura in C.A.; il manto di finitura è in tegole.

Le fondazioni sono realizzate con una platea in C.A. dello spessore di 50 cm. irrigidita da travi e pareti in C.A. all'altezza di 6.65 m. nelle quali risultano incastrati i solai di calpestio del Piano interrato e del Piano Terra.

Nel progetto, i sovraccarichi accidentali assunti a



L'COLLAUDATORE

base di calcolo sono:

Solai: 200 Kg/mq; Scale e balconi: 400 Kg/mq;

Magazzini: 350 Kg/mq; Depositi interrati: 1.000 Kg/mq.

Per tutte le strutture e' stato utilizzato calcestruzzo con R'bk non minore di 300 Kg/cm<sup>2</sup> e quindi con sollecitazione massima ammissibile di 77.5 Kg/cm<sup>2</sup>; l'acciaio impiegato per le relative armature e' stato del tipo Fe b 44% con sollecitazione massima ammissibile di 2.600 Kg/cm<sup>2</sup>.

Il sottoscritto Collaudatore ha preso visione della completa documentazione di progetto di cui al relativo deposito al Genio Civile di Catanzaro citato in epigrafe.

Il progetto risulta regolarmente accompagnato dalla Relazione illustrativa, Relazione sui materiali, Relazione di calcolo e Relazione geologica.

Il sottoscritto Collaudatore ha preso visione della Relazione a Struttura Ultimata, redatta dal Direttore dei Lavori, arch. Alfonso Carbone, assunta al Genio Civile il 4.2.94 con il n.1285; alla Relazione e' stata allegata la documentazione relativa alle prove effettuate dal laboratorio



COLLAUDATORE

Tecno-Sud di Ravagnese (RC) su campioni di materiale messo in opera:

prove effettuate su cubetti di calcestruzzo:

certificati nn. 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688 e 2689 rilasciati in data 2.12.1993;

prove effettuate su barre di acciaio: certificati nn. 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637 e 638 rilasciati in data 13.04.1992, nonché nn. 2690, 2691 e 2692 rilasciati in data 2.12.1993.

Tutti i certificati sopra citati riportano risultati positivi e le prove effettuate sono in numero conforme alle vigenti disposizioni.

La documentazione sopra citata ha rispettato il dettato e le procedure previste dalla vigente normativa ed in particolare dagli artt. 4 e 6 della legge 1086/71.

  
IL COLLAUDATORE

I calcoli delle strutture sono stati eseguiti in conformità alla vigente normativa tenendo presenti le prescrizioni della legge n.64/74, nonché dei DD.MM. del 26.3.80, 3.6.81, 21.1.81, 12.2.82 24.1.86; inoltre sono state rispettate le prescrizioni contenute nella L.1086/71 e nella L.R. Campania n.9/83.

Nei calcoli strutturali è stato considerato il coefficiente di intensità sismica  $C = 0,07$ ; infatti è stata rispettata la normativa sismica, ricadendo la costruzione in zona sismica di II categoria con  $S = 9$ .

Dalla relazione di calcolo risulta che le strutture sono calcolate come perfettamente elastiche e risolte con i normali metodi della Scienza delle Costruzioni; le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali impiegati nella costruzione corrispondono alle indicazioni contenute nella Relazione di Calcolo depositata.

Infine, come già evidenziato, sono stati accertati dalla Direzione Lavori la resistenza a compressione del calcestruzzo e la qualità degli acciai, ed allegati alla propria Relazione a struttura ultimata.

IL COLLAUDATORE

### VISITA DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso il sottoscritto ing. Tullio Russo per incarico conferito dalla [REDACTED] di Catanzaro, committente dell'opera in oggetto, si è recato il giorno 15.3.94 presso il cantiere dei lavori menzionati ed alla presenza del Direttore dei Lavori e del rappresentante dell'Impresa esecutrice [REDACTED] si è proceduto sulla scorta del progetto depositato, alle operazioni di collaudo, ai sensi e per gli effetti della legge 5.11.71 n.1086, esaminando ove possibile le strutture che sono risultate prive di lesioni di ogni genere, resistenti all'azione del martello e rispondenti ai disegni a suo tempo depositati; sono state eseguite altresì prove sclerometriche che hanno confermato la buona fattura del manufatto di calcestruzzo.

Infine sono state eseguiti saggi per verificare la rispondenza dei materiali posti in opera con le previsioni di progetto: nel corpo "B", sulla trave 30x80 tra i pilastri nn.10 e 17, sono stati messi a nudo n.3 / 18 e staffe / 8/29"; nel corpo "C", sul pilastro n.22, sono stati messi a nudo n.4 / 18 con staffe / 8; nel corpo "D", sul pilastro n.20, sono

IL COLLAUDATORE

stati messi a nudo n.3 / 18 con staffe / 8; le strutture evidenziati risultano conformi al progetto (vedi tavola allegata).

Per quanto non è stato possibile accertare, la Direzione Lavori e l'Impresa esecutrice, ciascuno per le proprie competenze, hanno assicurato l'esatta rispondenza dell'opera eseguita con gli elaborati di progetto depositati.

#### CERTIFICATO DI COLLAUDO

In adempimento all'incarico conferitomi, considerato che i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte secondo gli elaborati esecutivi depositati;

Visti i risultati delle prove sui calcestruzzi;

Visti i risultati delle prove sugli acciai;

Vista la Relazione finale della Direzione Lavori; ritenuti positivi i risultati dei saggi e delle prove, dichiarando di non essere intervenuto nella progettazione e nella direzione ed esecuzione dell'opera, di avere esaminato le ipotesi progettuali, di averle trovate rispondenti allo scopo che si prefiggono, di avere verificato la congruità dei prelievi, in relazione alla consistenza dell'opera, e di ritenerli accettabili ( punto F/4 della Circolare Ministero LL.PP. n.27996/1986 )

IL COLLAUDATORE

CERTIFICA

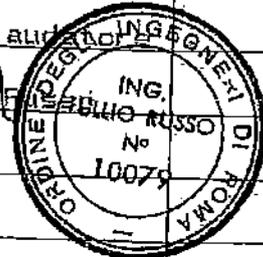
che i lavori eseguiti dalla Impresa [redacted]  
[redacted] di Catanzaro, per la  
costruzione di un edificio destinato ad uso  
residenziale e commerciale composto di quattro  
corpi di fabbrica, per complessivi n.72 alloggi nel  
Comune di Catanzaro, P. di Z. 167, Comp. C16, lotto  
n.2, di proprietà della [redacted] S.r.l. di  
Catanzaro, sono collaudabili come in effetti con il  
presente atto

COLLAUDA

Roma, il 30.3.94

L'Ingegnere Collaudatore

Ing. Tullio [redacted]



Presenti alla visita:

Il Direttore dei Lavori

Arch. Alfonso Carbone

L'impresa esecutrice

[redacted]

IL COLLAUDATORE

alfa2CA



# CITTA' DI CATANZARO

## ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

- VISTA la richiesta della [REDACTED] l. n°3672 del 30.05.1994;
- VISTI gli atti esistenti in Ufficio;
- VISTA la domanda in data 03.06.1991 di concessione edilizia presentata ai sensi dell'art.8 della Legge 25 marzo 1982 n°94 per la costruzione di n°72 alloggi e negozi piano di zona 167 comprensorio C16 n°2;
- VISTA la nota di inizio lavori del 06.09.1991;
- VISTA l'ordinanza di sospensione lavori n°393 del 16.10.1991;
- VISTA l'ordinanza del T.A.R. n°1557/91 ;
- VISTA l'ordinanza del Consiglio di Stato n°129/93
- DOPO sopralluogo tecnico;

### CERTIFICA

- Che i lavori per la costruzione di n°72 alloggi e negozi al piano terra compresi nel piano di zona 167 comprensorio C16 lotto n°2 risultano ultimati e conformi agli elaborati progettuali presentati in forza di concessione edilizia assentita ai sensi dell'art.8 della Legge 25 marzo 1982 n°94, giusta istanza inoltrata al Comune di Catanzaro in data 3 giugno 1991.  
I servizi risultano eseguiti. La sola sistemazione esterna manca di manto bituminoso.

Catanzaro, li 9 GIU. 1994

N. 3672



IL DIRIGENTE

SERVIZIO N. \_\_\_\_\_

C.A.P. 88100

Prot. N. 0016

Risposta al foglio N. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ All. N. 4

OGGETTO:

Certificato di Abitabilità  
[redacted] 72 Alloggi più negozi  
in Loc. Santa Maria di CZ piano  
in zona 167 comparto C 16 Lotto 2.

X  
il 18.7. 1996

~~AL SIG. SINDACO ASSESSORATO~~

URBANISTICA DEL COMUNE DI

CATANZARO

In riferimento alla richiesta di parere n.4676 dell'8/7/994, di pari oggetto, si comunicano le risultanze del sopralluogo effettuato da personale Medico di questa U.O.I.P.:

- Trattasi di fabbricato a 7 livelli f.t. più interrato, diviso in 4 scale. Nell'interrato vi sono sistemate le cantine-una per ogni alloggio- più sala macchine ascensore più autoclave-una per ogni scala- più depositi magazzini- al momento chiusi. Al piano terra vi sono negozi- al momento del sopralluogo chiusi.
- tutti gli appartamenti visitati (n.72 alloggi) si presentano al momento del sopralluogo igienicamente idonei.

Per quanto attiene i negozi ed i depositi, entrambi trovati chiusi, ci si riserva di pronunciarsi in merito dopo nuovo sopralluogo.

Pertanto, a parere dell'Ufficio scrivente, si esprime parere favorevole per il rilascio del certificato di Abitabilità per i 72 appartamenti visitati.

Per quanto riguarda i negozi ed i depositi, previo nuova richiesta, si procederà a nuovo sopralluogo per il relativo parere sanitario.



Il Dirigente U.O.I.P.

Dr. Bisceglia Nicola

VIZIO N. \_\_\_\_\_

88100

li \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

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

osta al foglio N. \_\_\_\_\_

Sez. \_\_\_\_\_ All. N. \_\_\_\_\_

GETTO: DESCRIZIONE DEI 17 ALLOGGI,  
SITTI IN LOCALITA' S.MARIA DI CATANZARO.

S C A L A " A "

SO INTERRATO: 18 Cantine, una per ogni appartamento, una sala macchine, un'autoclave,  
più depositi magazzini (al momento del sopralluogo chiusi).

SO TERRA : Negozi (chiusi).

SO PIANO : INTERNO N° 1 - Soggiorno, cucina, 2 wc ad areazione diretta che aprono  
in un corridoio disimpegno, ripostiglio, 3 camere da letto.

INTERNO N° 2 - Soggiorno, cucina con ripostiglio, un wc ad aspirazione  
forzata, 2 camere da letto.

INTERNO N° 3 - Soggiorno, cucina, wc ad aspirazione forzata, ripostiglio,  
2 camere da letto.

PRIMO PIANO : INTERNO N° 4 - Come N° 1

INTERNO N° 5 - Come N° 2

INTERNO N° 6 - Come N° 3

SECONDO PIANO : INTERNO N° 7 - come N° 1

INTERNO N° 8 - Come N° 2

INTERNO N° 9 - Come N° 3

TERZO PIANO : INTERNO N° 10 - Come N° 1

INTERNO N° 11 - Come N° 2

INTERNO N° 12 - Come N° 3

QUARTO PIANO : INTERNO N° 13 - Come N° 1

INTERNO N° 14 - Come N° 2

INTERNO N° 15 - Come N° 3

QUINTO PIANO : INTERNO N° 16 - Come N° 1

INTERNO N° 17 - Come N° 2



INDIZIO N. \_\_\_\_\_

88100

Il \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

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

sta al foglio N. \_\_\_\_\_

Sez. \_\_\_\_\_ All. N. \_\_\_\_\_

OGGETTO:

- 2 -

S C A L A " B "

INTERRATO E PIANO TERRA : Come nella scala A

PIANO : INTERNO N° 1 - Soggiorno, angolo cottura, wc con aspirazione forzata che apre nel corridoio, 2 camere da letto.

INTERNO N° 2 - Soggiorno, angolo cottura, wc con aspirazione forzata, con piccolo anti-wc in cartongesso, camera da letto.

INTERNO N° 3 - Soggiorno, cucina, 2 wc ad areazione forzata, sgabuzzino, 3 camere da letto.

1° PIANO: INTERNO N° 4 - Come N° 1

INTERNO N° 5 - Come N° 2

INTERNO N° 6 - Come N° 3

2° PIANO: INTERNO N° 7 - Come N° 1

INTERNO N° 8 - Come N° 2

INTERNO N° 9 - Come N° 3

3° PIANO: INTERNO N° 10 - Come N° 1

INTERNO N° 11 - Come N° 2

INTERNO N° 12 - Come N° 3

4° PIANO: INTERNO N° 13 - Come N° 1

INTERNO N° 14 - Come N° 2

INTERNO N° 15 - Come N° 3

5° PIANO : INTERNO N° 16 - Come N° 1

INTERNO N° 17 - Come N° 2

INTERNO N° 18 - Come N° 3



ONE CALABRIA

SOGGIO SANITARIA LOCALE N. 18 - CATANZARO

VIZIO N. \_\_\_\_\_

88100

li \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

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

ista al foglio N. \_\_\_\_\_

Sez. \_\_\_\_\_ All. N. \_\_\_\_\_

GETTO:

- 3 -

S C A L A " C "

INTERRATO E PIANO TERRA : Come nella scala A

PIANO : INTERNO N° 1 - Soggiorno, angolo cottura, wc ad areazione forzata che apre nel corridoio, 2 camere da letto.

INTERNO N° 2 - Soggiorno, angolo cottura, wc ad areazione forzata con anti-wc in cartongesso, 1 camera da letto.

INTERNO N° 3 - Soggiorno, cucina, 2 wc ad areazione forzata che aprono nel corridoio, 3 camere da letto, ripostiglio.

1° PIANO : INTERNO N° 4 - Come N° 1

INTERNO N° 5 - Come N° 2

INTERNO N° 6 - Come N° 3

PIANO : INTERNO N° 7 - Come N° 11

INTERNO N° 8 - Come N° 2

INTERNO N° 9 - Come N° 3

2° PIANO : INTERNO N° 10 - Come N° 1

INTERNO N° 11 - Come N° 2

INTERNO N° 12 - Come N° 3

3° PIANO : INTERNO N° 13 - Come N° 1

INTERNO N° 14 - Come N° 2

INTERNO N° 15 - Come N° 3

4° PIANO : INTERNO N° 16 - Come N° 1

INTERNO N° 17 - Come N° 2

INTERNO N° 18 - Come N° 3

VIZIO N. \_\_\_\_\_

P. 88100

Il \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

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

Costa al foglio N. \_\_\_\_\_

Sez. \_\_\_\_\_ All. N. \_\_\_\_\_

GETTO:

- 4 -

S C A L A " D "

INTERRATO E PIANO TERRA : Come nella scala A

PIANO : INTERNO N° 1 -- Soggiorno, cucina, 2 wc ad areazione diretta, ripostiglio,  
Tre camere da letto.

INTERNO N° 2 -- Soggiorno, cucina, ripostiglio, wc ad areazione forzata  
che apre nel corridoio, 2 camere da letto.

INTERNO N° 3 -- Soggiorno, cucina, ripostiglio, wc ad areazione forzata,  
2 camere da letto.

1° PIANO : INTERNO N° 4 -- Come N° 1

INTERNO N° 5 -- Come N° 2

INTERNO N° 6 -- Come N° 3

2° PIANO : INTERNO N° 7 -- Come N° 1

INTERNO N° 8 -- Come N° 2

INTERNO N° 9 -- Come N° 3

3° PIANO : INTERNO N° 10 -- Come N° 1

INTERNO N° 11 -- Come N° 2

INTERNO N° 12 -- Come N° 3

4° PIANO : INTERNO N° 13 -- Come N° 1

INTERNO N° 14 -- Come N° 2

INTERNO N° 15 -- Come N° 3

5° PIANO : INTERNO N° 16 -- Come N° 1

INTERNO N° 17 -- Come N° 2

INTERNO N° 18 -- Come N° 3



Io sottoscritto Dr. PAOLA GUALTIERI, Notaio in Catanzaro

rilascio

che la presente fotocopia composta da N. S(ANQUE)

pagine è conforme all'originale documento prodotto e restituito.

- 4 APR 2001

Catanzaro, li .....

*Paola Gualtieri*



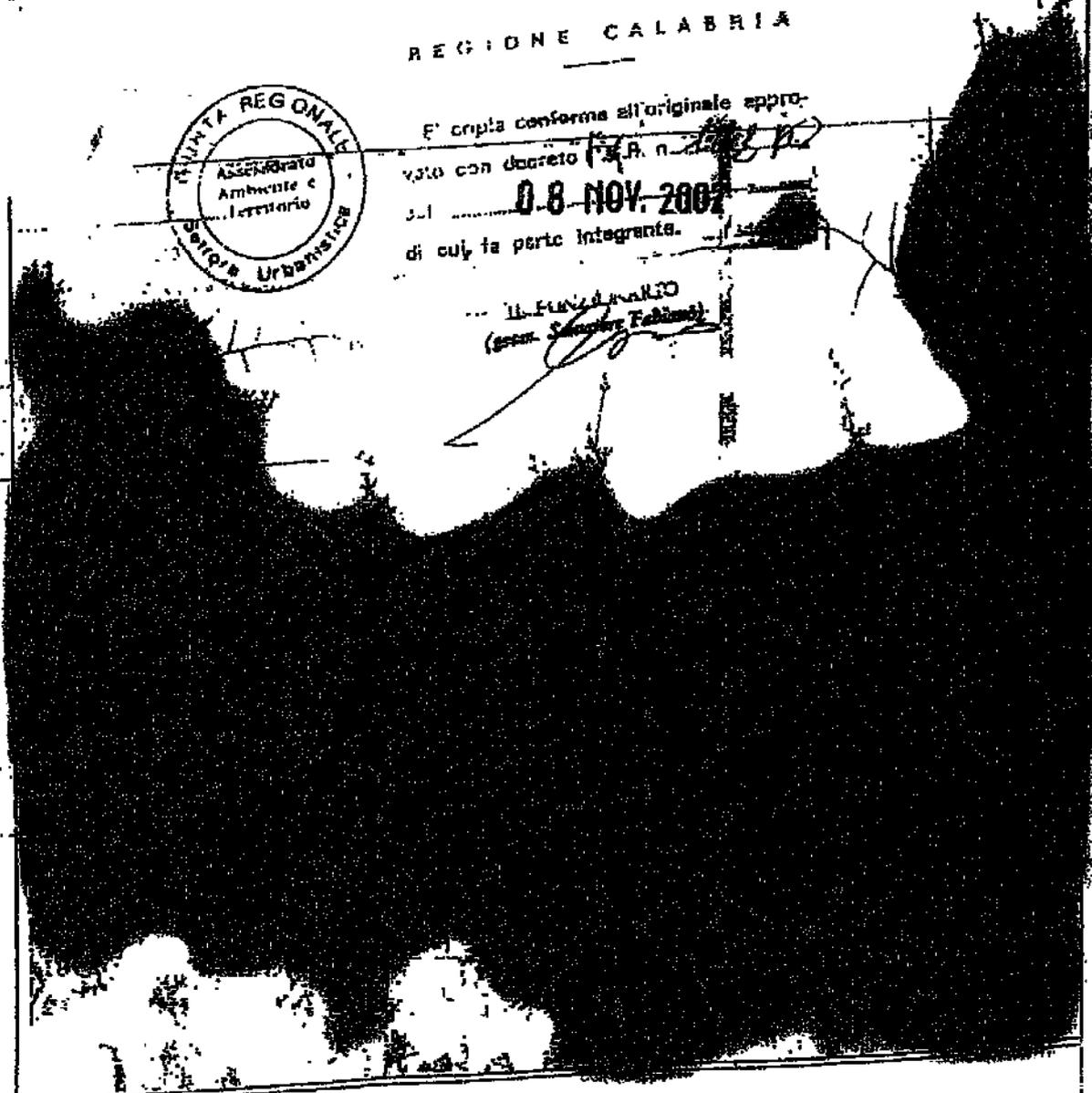
# CITTA' DI CATANZARO PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.R. n. 108/02 del **08 NOV. 2002** di cui fa parte integrante.

Il Sindaco **FRANCESCO SANGIULI**  
(con **Sergio Fabbiani**)

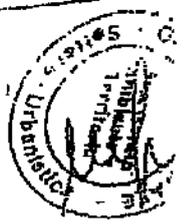


## P3bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Prof. Ing. **Placido Bellagamba** - Coordinatore
- Arch. **Antonio Di Stefano**
- Arch. **Enrico Scialò**
- Arch. **Salvo Foresta**
- Dott. Agr. **Giovanni Leone**
- Avv. **Aldo Paparo**
- Dott. Geol. **Luigi Procopio**

**NOVEMBRE 2002**

Versione definitiva approvata con D.D.G. n°14380 dell' 8/11/2002



**ARTICOLO 38**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA**  
**ZONA DI RIRIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI PREESISTENTI**  
**AREE EDIFICATE AI LIMITI DEI MONTI NATURALI**

**INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A3.**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia.
- Ristrutturazione urbanistica.

**PARAMETRI URBANISTICI E CONDIZIONI:**

1. **Limiti di densità edilizia:**  
per tutti gli interventi ammessi le densità edilizie e fondiariae, non devono superare quelle preesistenti.
2. **Limiti di altezza degli edifici:**  
per tutti gli interventi ammessi non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.
3. **Limiti di distanza tra i confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
4. **Limiti di distanza tra i 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 devono 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. l. n.º



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 bucaure 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 e/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**  
**ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE OMOGENEA**  
**ORGANIZZAZIONE RESIDENZIALE SATURATA**  
**ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**  
**ED EDIFICAZIONE 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..



- sono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della densità massima consentita.
3. **Densità edilizia:** Indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
4. **Limiti di altezza degli edifici:**  
 altezza massima in terra misurata alla gronda mt. 8,50.  
 Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti. Gli edifici adiacenti strade aventi una altezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla gronda della strada, così come previsto dalla normativa vigente in materia di sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
5. **Limiti di distanza dai confini di proprietà in proiezione orizzontale:**  
 mt. 5,00 nel caso di nuova edificazione o per interventi di demolizione e ricostruzione. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
6. **Limiti di distanza dai cigli stradali in proiezione orizzontale:**  
 mt. 5,00 per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
7. **Limiti di distanza dai vicini misurati in proiezione orizzontale:**  
 mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione o per interventi di demolizione e ricostruzione. Devono essere, comunque, rispettate le prescrizioni della normativa vigente in materia di sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
8. **Piani ammissibili:** 2 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato su tre lati, con accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e non copribile. Altezza massima le quote 0.00 e +0.70.
9. **Spazio verde per ogni 100 mc. di volume realizzato:** 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
10. **Spazio verde di piantumazione:** 3 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 piante di essenze erbacee per ogni 100 mc. di volume realizzato.
11. **Indice di permeabilità:** maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

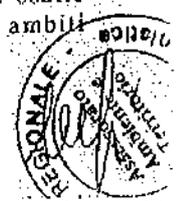
**ARTICOLO 42**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3**  
**ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI URBANI**  
**GIÀ DOTATI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**  
 (Piani di Edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione,  
 Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Ambiti di Edilizia Residenziale Pubblica  
 Convenzionata, Agevolata e Sovvenzionata)

**INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. B3.**

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

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:**

Si confermano le previsioni dei Piani Attuativi già vigenti, in conformità alle esatte perimetrazioni allegate a regolari delibere di localizzazione. Nei casi in cui negli ambiti



perimetrati nel P.R.G. siano comprese aree inedificate sulle quali non siano stati programmati interventi o siano scaduti, esse vanno considerate:

- a) Zone di completamento, soggette alle norme della zona territoriale omogenea di classe B2, se non raggiungono la superficie libera di 10.000 Mq;
- b) Zone di espansione, soggette alle norme della zona territoriale omogenea di classe C1, se hanno una superficie maggiore di 10.000 Mq.

Restano invariati:

1. Perimetrazione dell'ambito.
2. Lotto minimo d'intervento.
3. Dotazione aree da destinare a standard urbanistici.
4. Limiti di densità edilizia.
5. Limiti di altezza degli edifici.

Gli edifici prospicienti strade aventi una larghezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla larghezza della strada, così come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).

6. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale.
7. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale.
8. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale.
9. Piani fuori terra.
10. Parcheggi privati.

Comunque non inferiori a 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.

11. Indice di piantumazione.

Nelle condizioni speciali di ogni nuova concessione e/o convenzione dovrà essere imposta la messa a dimora di almeno 3 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.

12. Indice di permeabilità: maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

**ARTICOLO 43**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA**  
**RESIDENZIALE DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI**

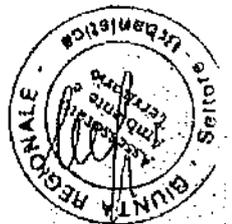
INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. B4.

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Restauro conservativo.
- Risanamento edilizio.
- Successivamente all'approvazione e l'entrata in vigore dei piani attuativi:
- Nuova edificazione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione.

PARAMETRI URBANISTICI E TECNICI:

In fase di pianificazione dovranno essere stabiliti:

1. Lotto minimo d'intervento;
2. Dotazione aree da destinare a standard urbanistici;
3. Limiti di densità edilizia;
4. Limiti di altezza degli edifici;
5. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale;
6. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale;
7. Limiti di distanza fra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale;
8. Piani fuori terra;
9. Parcheggi privati;
10. Indice di piantumazione;
11. Indice di permeabilità.



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93 : <b>E1.1</b>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare  Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : <b>1</b>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :
---	---	---

<b>Dati identificativi</b>																									
<div style="border: 1px solid gray; width: 100px; height: 100px; background-color: #e0e0e0; margin-bottom: 5px;"></div> Regione : <b>Calabria</b> Comune : <b>Catanzaro (CZ)</b> Cod.Istat: <b>79023</b> Indirizzo : <b>Via Dei Conti Falluc 70/A</b> CAP <b>88100</b> Piano : <b>3 scala - Interno : 8</b> Coord. GIS : Lat : <b>38.9055</b> ; Long : <b>16.59</b>	Zona climatica : <b>C</b> Anno di costruzione : <b>1994</b> Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : <b>56.00</b> Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : <b>56.00</b> Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : <b>196.73</b> Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : <b>196.73</b>																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 20%;">Comune catastale</td> <td style="width: 30%;">Catanzaro - C352</td> <td style="width: 10%;">Sezione</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">73</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">573</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 31 a 31</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Altri subalterni</td> </tr> </table>	Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	73	Particella	573	Subalterni	da 31 a 31	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni								
Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	73	Particella	573																		
Subalterni	da 31 a 31	da	a	da	a	da	a																		
Altri subalterni																									

<b>Servizi energetici presenti</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose			

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f0ff; height: 100px;"></td> <td style="background-color: #fff0e0; height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>☺ ☹ <del>☹</del></td> <td>☺ <del>☹</del> ☹</td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			☺ ☹ <del>☹</del>	☺ <del>☹</del> ☹	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p> <p>- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #006633; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p><b>EDIFICIO</b> A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #006633;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #006633;">G</p> <p>EP gl,nren <b>287.99</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <span style="background-color: #006633; color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">B (83.04)</span> Se esistenti: <span style="background-color: #ffcc00; padding: 5px; font-weight: bold;">-- (---)</span>
INVERNO	ESTATE							
☺ ☹ <del>☹</del>	☺ <del>☹</del> ☹							

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	621.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 287.99 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1503.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 5.21 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 58.37 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3		NO	9.6	F ( 218.55 )	F 218.55 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	196.73	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	99.19	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.5041
EPH,nd	114.48	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0111	-
YIE	0.5410	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1994		gas naturale	1.00	0.48 $\eta_H$	1.58	232.61
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1994		energia elettrica	1.00	1.19 $\eta_C$	0.11	0.47
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1994		gas naturale	1.00	0.32 $\eta_W$	3.52	54.91
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902323000141190 VALIDO FINO AL: 24/11/2033



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Societa'
--	---	---

Nome e Cognome / Denominazione	RAFFAELE RICCELLI
Indirizzo	VIA FONTANA VECCHIA 29 88100 CATANZARO
E-mail	raffaele.riccelli@libero.it
Telefono	3924387609
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ARCHITETTI CATANZARO 1942 SEZIONE A
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 26/10/2023
---	----	-----------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 24/11/2023



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.