

05.07.12

Ud. 10.05.12

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
08.05.12

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Marina MACRI

**TRIBUNALE DI CATANZARO  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare

Banca Nazionale del Lavoro  
contro

**N. Gen. Rep. 000153/10**

Giudice Dr.ssa Song Damiani

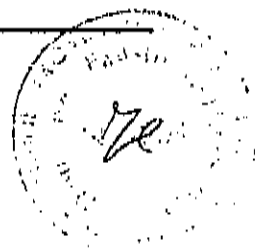
**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Fausto Colosimo  
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N.2204  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N.1795  
C.F. CLS FST 76D06 C352Y*

*con studio in Catanzaro (CZ) in Via Misasi n.66  
telefono: 0961/773822  
cellulare: 333/3120463  
email: fausto.colosimo@ingpec.eu*

Hestudio Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Immobiliare N.000153/10



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento, sito in Catanzaro (CZ), in Via Solferino, n°28.  
L'unità immobiliare, indipendente, risulta costituita da un piano terra, dotato di soppalco, e di un piano interrato (realizzato abusivamente).  
L'immobile, complessivamente, ha una superficie lorda di circa mq 250 (oltre a 75 mq al piano interrato abusivo).  
Il tutto è identificato al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Comune di Catanzaro (CZ), Foglio 83, Particella 928, subalterno 1, categoria A/2, classe U, composto da 9,5 vani, con rendita di € 613,29.
- B. Confini: L'appartamento confina a nord/est con altra unità immobiliare di diversa proprietà, mentre, sui restanti lati, con la corte del fabbricato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: Periferica residenziale con prevalenza di villetto, e traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primari e di limitati servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (1,0), ferrovia(5,0).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primari e di limitati servizi di urbanizzazione secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi pur in assenza di regolare contratto di locazione.

## 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

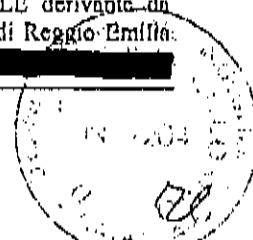
- 4.1.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- 4.1.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- 4.1.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico:* Non sono stati richiesti atti utili alla chiusura delle pratiche urbanistiche da cui deriva la costruzione dell'immobile.
- 4.1.1.4. *Altre limitazioni di uso:* Nessuno

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a seguito della procedura

#### 4.2.1.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione del 24/3/2004: Reg. Part. 854, Reg. Gen. 5457; Pubblico ufficiale: Guglielmo Rocco; Repertorio: 108473/16723 del 23/03/2004: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per sorte capitale, durata 15 anni, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto
- Iscrizione del 12/10/2010: Reg. Part. 3534, Reg. Gen. 16487; Pubblico ufficiale: Giudice di Pace; Repertorio: 896/2010 del 30/09/2010; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore Credito Cooperativo Centro Calabria sede di Cropani (CZ) per € 7.400,00 di cui € 3.724,66 per sorte capitale, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, sull'immobile in oggetto
- Iscrizione del 01/02/2011: Reg. Part. 304, Reg. Gen. 1602; Pubblico ufficiale: Tribunale; Repertorio: 60 del 19/01/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore Credito Emiliano S.p.A. sede di Reggio Emilia (RE) per € 50.000,00 di cui € 36.855,52 per sorte capitale, contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Song Damiani  
Perito: ing. Fausto Colosimo



[redacted] tra l'altro, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto

4.2.1.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 25/10/2010; Reg. Part. 11206, Reg. Gen. 17128; Pubblico ufficiale: Tribunale di Catanzaro; Repertorio: 2906 del 23/07/2010: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto

4.2.1.3. *Altre trascrizioni:*

- Trascrizione del 13/12/2003; Reg. Part. 18093, Reg. Gen. 24911; Pubblico ufficiale: Guglielmo Rocco; Repertorio: 104864/16224 del 01/12/2003; COMPRAVENDITA [redacted] a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione di beni

- Trascrizione del 04/08/2006; Reg. Part. 9470, Reg. Gen. 13959; Pubblico ufficiale: Tribunale di Catanzaro; Repertorio: 1902/2006 del 07/07/2006; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] e [redacted]

[redacted] gravante sull'immobile in oggetto.

4.2.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 *Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*

4.3.1.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia n° 1123/92 del 19/01/1994; successivamente è stata richiesta una concessione in sanatoria ai sensi del DL 649/1994 del 25/11/1994 e della legge n° 724/1994 rilasciata dal Comune di Catanzaro il 23/01/2004

Rispetto a tali concessioni sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un piano interrato di superficie pari a 75 mq calpestabili e avente altezza interpiano variabile da un minimo di 2,90 metri ad un massimo di 3,60 metri; ciò ha comportato un incremento della superficie non residenziale dell'edificio e, conseguentemente, della sua superficie complessiva;

Tale difformità risulta regolarizzabile mediante la presentazione di una SCIA

Oneri totali tra presentazione pratica, redazione SCIA e oneri urbanistici: € 9.000,00

- Incremento della superficie della cucina posta al piano terra mediante inglobamento di una porzione del terrazzino; ciò ha comportato un incremento del volume dell'edificio, della sua superficie complessiva, oltre che della superficie coperta, della superficie utile e della superficie non residenziale;

Tale difformità risulterebbe regolarizzabile solo qualora il lotto di interesse godesse di una disponibilità volumetrica non ancora utilizzata o in caso di possibilità di incrementare la cubatura sfruttando il "Piano Casa". Dal momento che il bene di interesse consiste nel solo fabbricato e corte, non vi è tale ulteriore disponibilità volumetrica e l'abuso sin qui descritto non risulta sanabile; quanto allo sfruttamento del "Piano Casa" tale legislazione regionale è, al momento, al vaglio della Corte Costituzionale.

Oneri totali di regolarizzazione o demolizione degli abusi:

€ 5.000,00

- Non sono presenti certificazioni che attestano la verifica degli impianti esistenti, anche in riferimento alla situazione energetica;

Regolarizzabile mediante redazione di certificazione da parte di installatori di impianti con apposita iscrizione alla camera di commercio e redazione da parte di un tecnico abilitato dell'attestato di certificazione energetica per immobili residenziali.

Oneri totali:

€ 2.500,00

4.3.1.2. *Conformità catastale:*

→ Presenza di un piano interrato integralmente assente dalle planimetrie catastali; allargamento del vano cucina rispetto alla planimetria catastale. Oltre a quanto sin qui evidenziato non si sono riscontrate rilevanti difformità relativamente alla redazione della planimetria.

Oneri per regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile:	(Non preventivamente definite)	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 01/12/2003 ad oggi, in virtù di compravendita a rogito notaio Guglielmo Rocco Repertorio 104864/16224 del 01/12/2003 - Trascrizione del 13/12/2003 - Registro Particolare 18093, Registro Generale 24911.

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietaria dal 13/12/1982 al 01/12/2003 in virtù di compravendita a rogito notaio Stanizzi Gregorio Repertorio 65697 del 13/12/1982 - Trascrizione del 14/12/1982 - Registro Particolare 20262, Registro Generale 22528.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Richiesta di concessione edilizia:** Per i lavori di costruzione del fabbricato sito in località Tirioloello alla via Solferino è stata rilasciata dal Comune di Catanzaro la concessione edilizia intestata alla [redacted] n. 1123/1992 del 19/01/1994 (concessione per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale).
- **Richiesta di concessione in sanatoria:** Per sanare gli abusi realizzati sul fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Catanzaro la concessione in sanatoria (ai sensi della legge n° 724 art. 39 del 23/12/1994) intestata alla [redacted] n. 1101/1995 del 23/01/2004 (costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra, ad uso residenziale. L'immobile, ubicato in Via Solferino n° 28, ha una SU = 205,84 mq, SNR = 44,10 ed un volume pari a 701,00 mc).
- Non esiste la dichiarazione di agibilità del bene.
- Non esistono uti per la verifica degli impianti esistenti;
- Non esiste l'attestato di certificazione energetica dell'immobile.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento, sito in Catanzaro (CZ), località Tirioloello, in via Solferino, n°28.

L'appartamento, indipendente, è composto da un solo piano fuori terra oltre ad un soppalco e ad un piano interrato.

L'appartamento complessivamente, ha una superficie lorda di mq 320,59 (comprensivo di 75 mq di piano interrato).

L'appartamento confina a nord/est con altra unità immobiliare di diversa proprietà, mentre, sui restanti lati, con la corte del fabbricato.

L'edificio è stato costruito nel 1995.

**Destinazione Urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente, la zona su cui sorge l'immobile ricade nella Z.T.O. del P.R.G. in zona "B5" - Zona Residenziale di completamento di Organizzazione Funzionale e Riqualificazione Urbanistica da attuare mediante Strumenti Urbanistici preventivi.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/Potenziato	Coefficiente	Valore Equivalente
Appartamento	Sup. Reale Lorda	211,79	1,00	211,79
Soppalco	Sup. Reale Lorda	33,80	1,00	33,80
Piano interrato	Sup. Reale Lorda	75,00	0,50	37,50
	Sup. Reale Lorda	320,59		283,09

Giudice: Dott.ssa Song Damiani

Perito: ing. Fausto Colosimo

172

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. e laterizi gettata in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde; materiale: coppi; condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe; materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Scale soppalco:</i>	tipologia: a rampe; materiale: legno; condizioni: ottime.
<i>Balconi</i>	assenti

**Caratteristiche edilizie e costruttive**

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: automatica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	infissi in legno-alluminio con avvolgibili in pvc; condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni o, parzialmente, cucina; materiale: piastrelle ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Camini:</i>	ubicazione: cucina piano interrato; salone; cucina piano terra; condizioni: buone.

**Impianti**

<i>Sorgente TV:</i>	tipologia: parabola privata, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Citofonico:</i>	tipologia: videocitofono, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano/gpl, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, rete di distribuzione: tubi multistrato e/o in ferro zincato, condizioni:buone, conformità: da collaudare;
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano/gpl, rete di distribuzione: tubi multistrato e/o in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni:buone, conformità: da collaudare;

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il cosiddetto "criterio di stima sintetica", assumendo i prezzi unitari di mercato €/mq di superficie coperta, correnti nella stessa zona e praticanti ad unità immobiliari già vendute e/o in vendita aventi simili caratteristiche di quella da esaminare.

**8.2 Fonti di informazione**

Ufficio del Catasto della Provincia di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catanzaro, Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato presenti e/o che operano in zona.

**8.3 Valutazione del Corpi**

**8.3.1 Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) con peso ponderale: 1.300,00 €/mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	211,79	€ 1.300,00	€ 275.327,00
Soppalco	33,80	€ 1.300,00	€ 43.940,00
Piano interrato	37,50	€ 1.300,00	€ 48.750,00
	<b>mq 283,09</b>		<b>€ 368.017,00</b>

- Valore corpo:	€ 368.017,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 368.017,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 368.017,00

## Riepilogo

ID	Destinazione	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq 283,09	€ 368.017,00	€ 368.017,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni dello stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 55.202,55
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 18.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

## 8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

	€ 312.814,45
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 294.314,45

Alcuni allegati perizia

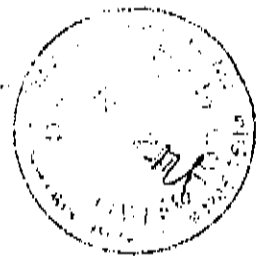
1. Verbali di sopralluogo;
2. Visura catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Copia della concessione edilizia n. 1123/1992 del 19/01/1994;
7. Copia della concessione in sanatoria n. 1101/1995 del 23/01/2004;
8. Copia degli elaborati grafici e della perizia giurata di cui alla concessione in sanatoria n. 1101/1995;
9. Ispezione ipotecaria;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2011

Dati della richiesta		Comune di CATANZARO ( Codice: C352)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANZARO										
Unità immobiliare		Foglio: 83 Particella: 928 Sub.: 1										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	83	928	1	3		A/2	U	9,5 vani	Euro 613,29	COSTITUZIONE del 10/05/1996 n. A01600 e/1998 in art. del 26/11/2003 (protocollo n. 356783) COSTITUZIONE	
Indirizzo : VIA SOLFERINO piano: 1:												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]					[REDACTED]		(1) Proprietà per U.I. in regime di separazione dei beni				
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 18093 1/2003 in atti del 15/12/2003 Repertorio n. : 1044664 Rogante: GUGLIELMO FOCCO Sede: CATANZARO COMPRAVENTA												

Rilasciata da: Servizio Telematico





VALORE IMMOBILE

LIRE  
400

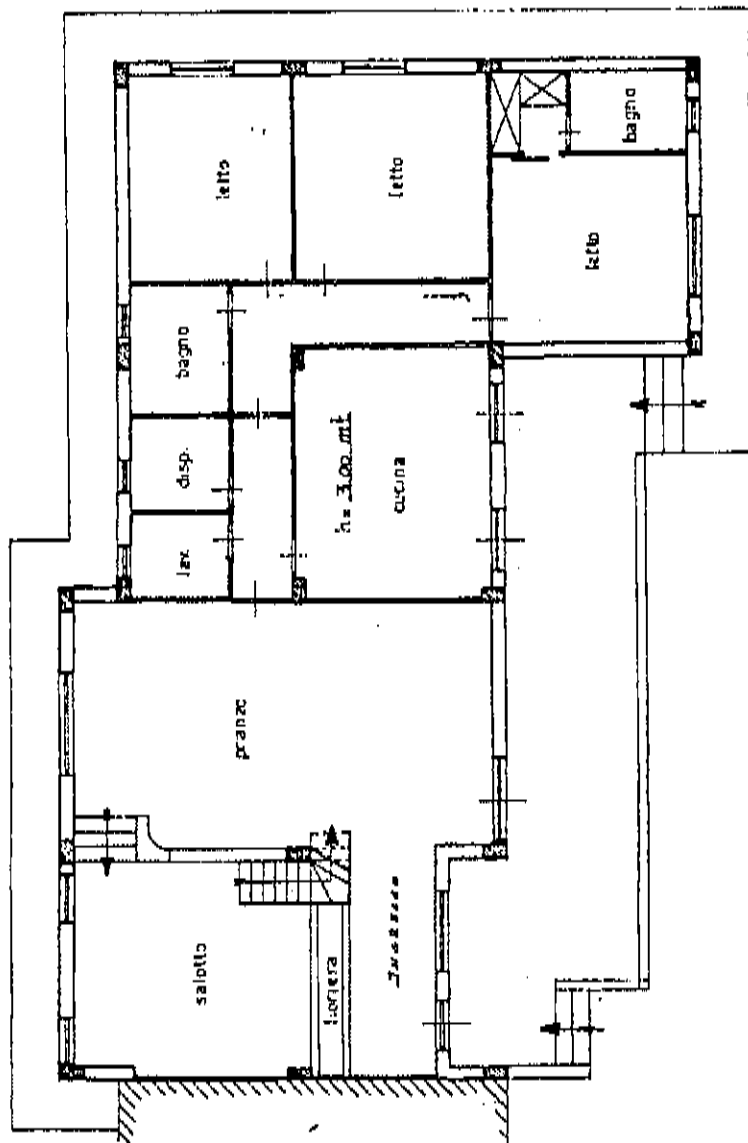
MINISTERO DELLE REGIONI  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI



CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 11-4-1938, n. 857)  
CANTIERI SOLFERINO

Planimetria di attu. in Comune di CANTIERI SOLFERINO

PIANO TERRA



SOPPALCO

soppalco  
h = 5.00 mt.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

INFORMATO ALL'UFFICIO

Decorazione di N.C.

Demanda di variazione



Identificativo catastale

n. 528 sub. A

Comprova di

PIRELLA GÖTTSCHEW

partito al n. di ARCH

data 01/05/1996

data 01/05/1996

121

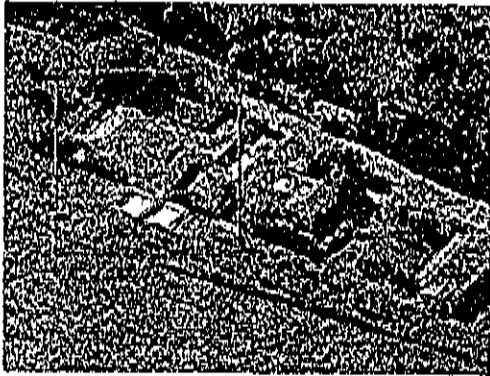


Foto 1: Aerofotogrammetria con individuazione dell'immobile di interesse



Foto 2: Prospetto principale immobile

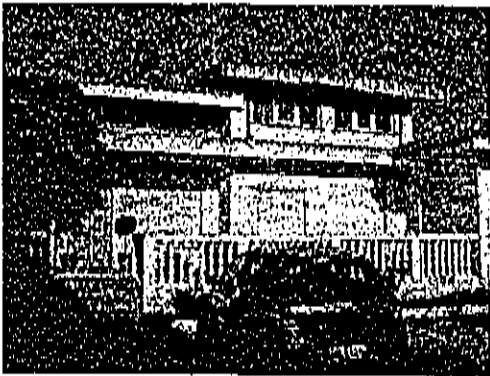


Foto 3: Ingresso all'immobile; in alto il tratto soppalcato

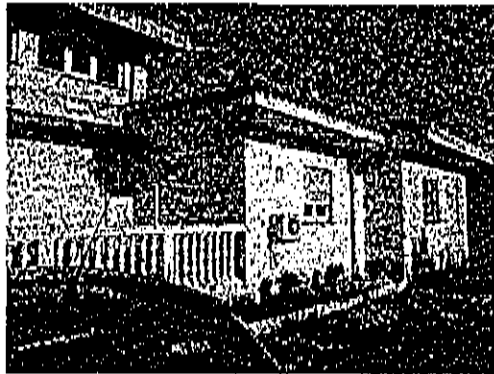


Foto 4: In primo piano l'ampliamento della cucina con tinteggiatura esterna bianca

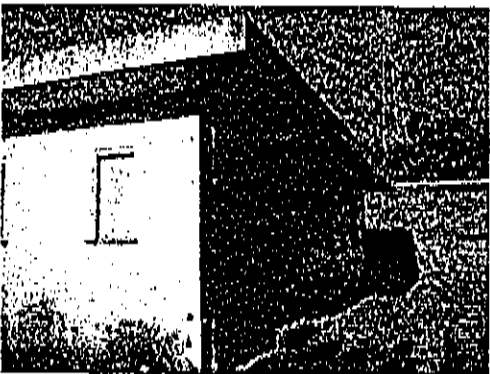


Foto 5: Facciata laterale fabbricato

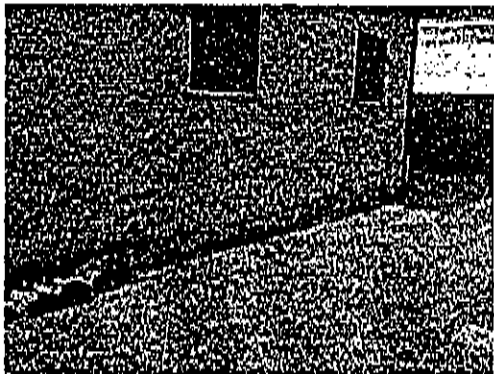


Foto 6: Facciata laterale fabbricato





Foto 7: Retro fabbricato

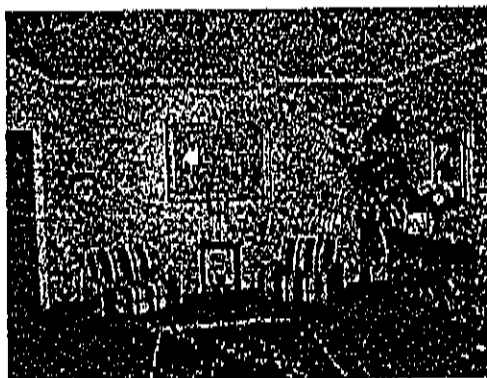


Foto 8: Salone, tratto sottostante il soppalco

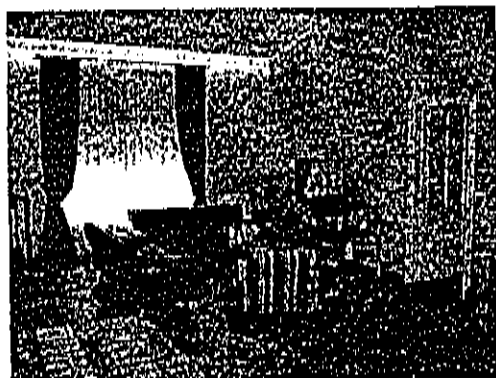


Foto 9: Salone



Foto 10: Salone con camino, sulla sinistra le scale che conducono al soppalco

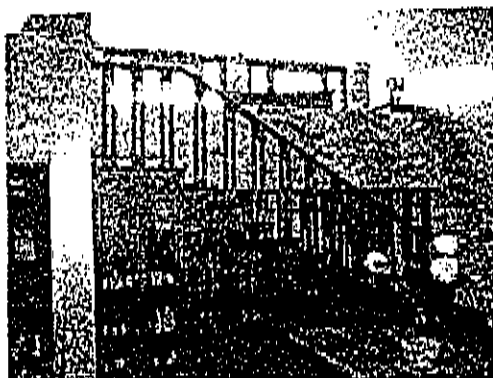


Foto 11: Scale che conducono al soppalco



Foto 12: Vista del salone, in alto il soppalco

be

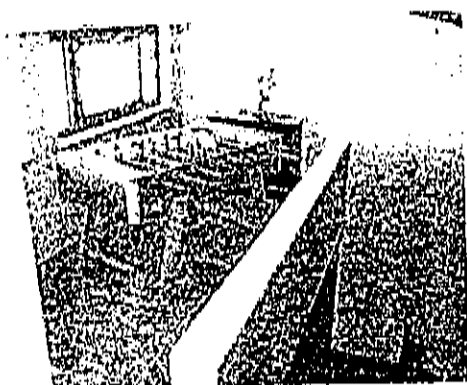


Foto 13: Primo vano soppalco

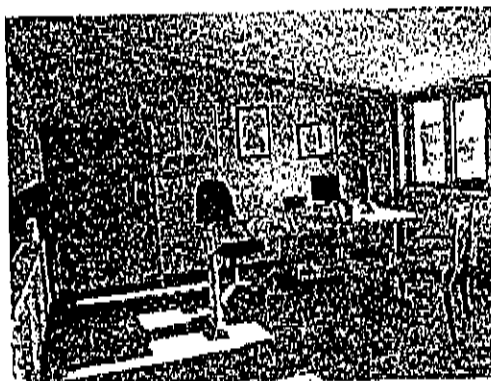


Foto 14: Secondo vano soppalco

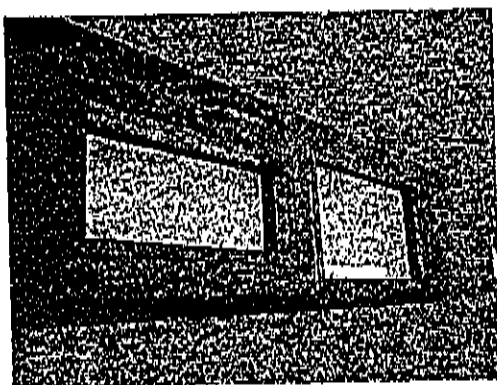


Foto 15: Infissi in legno-alluminio



Foto 16: Ampliamento cucina con camino

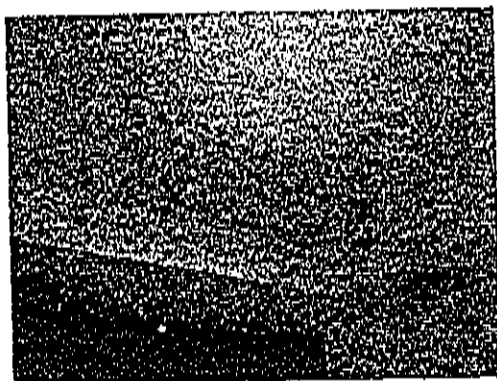


Foto 17: Infiltrazioni nell'ampliamento della cucina

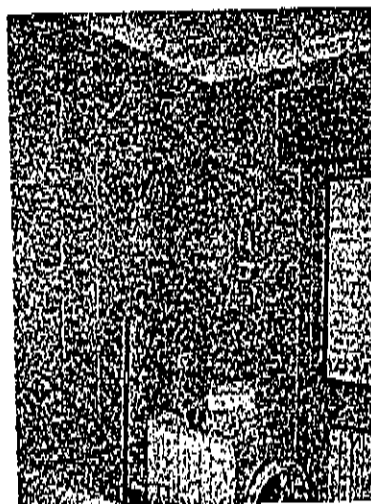


Foto 18: Bagno di servizio - lavanderia

*me*

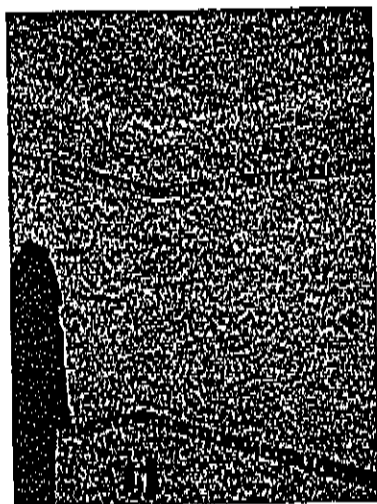


Foto 19: Bagno

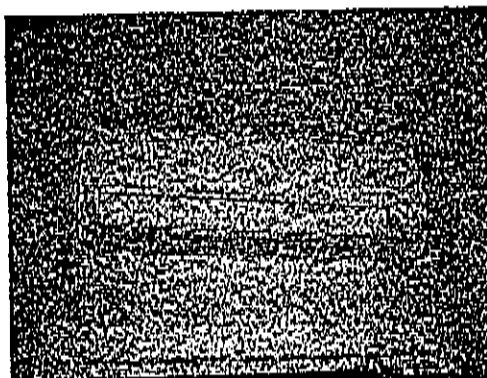


Foto 20: Condizionatore

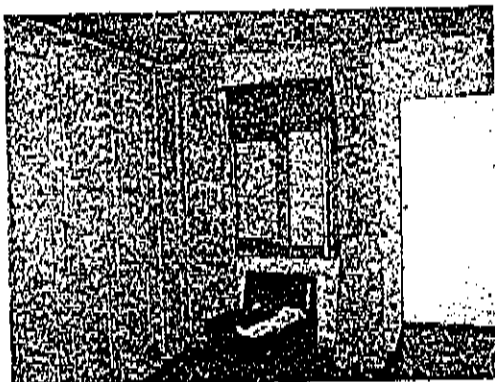


Foto 21: Camera da letto

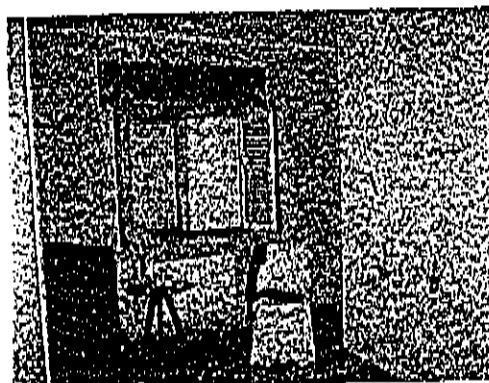


Foto 22: Altra camera da letto

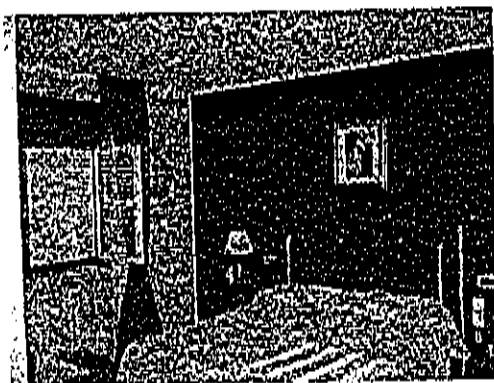


Foto 23: Camera matrimoniale



Foto 24: Bagno a servizio della camera matrimoniale

726

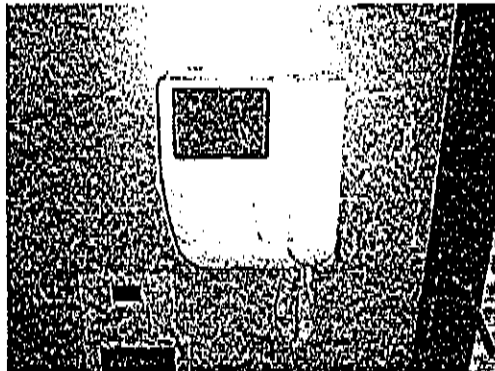


Foto 25: Videocitofono

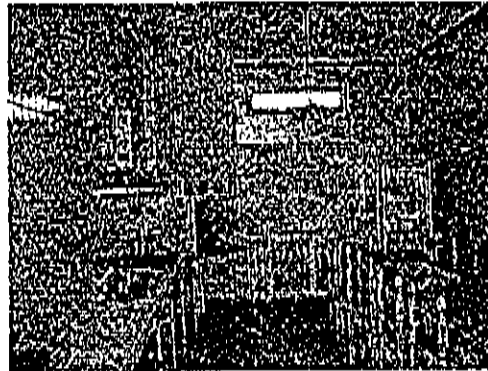


Foto 26: Cucina rustica al seminterrato con camino

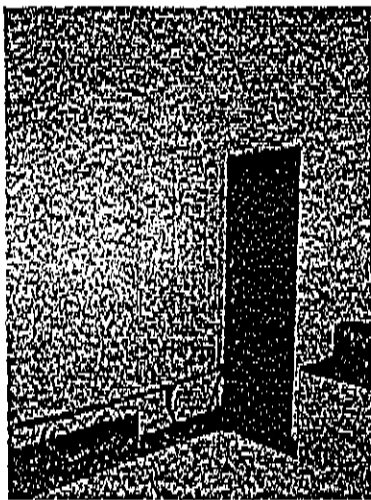


Foto 27: Camera seminterrato

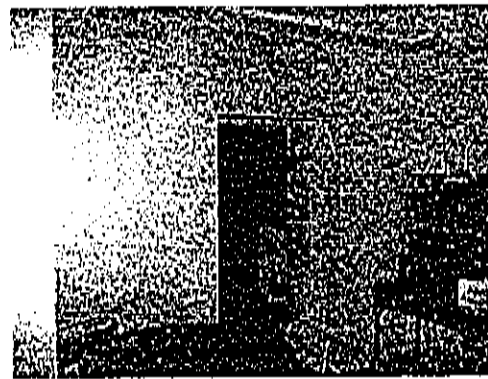


Foto 28: Disimpegno seminterrato

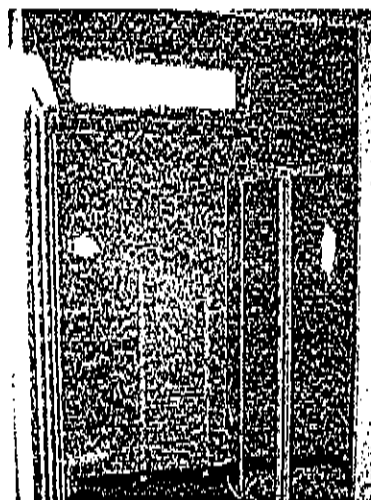


Foto 29: Bagno seminterrato

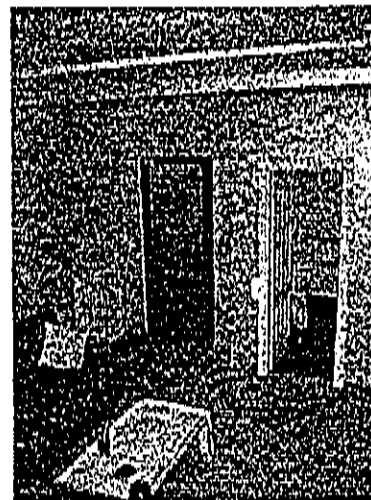
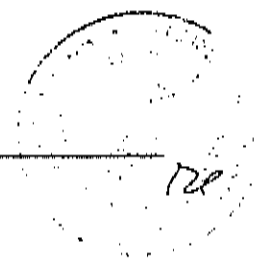


Foto 30: Vano disimpegno seminterrato





COPIA

COMUNE DI CATANZARO

Settore Edilizia Privata o Suap  
La presente copia è conforme all'originale  
esistente in questo ufficio.



23 APR. 2012

IL DIRIGENTE

# CITTA' DI CATANZARO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

## CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

### IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

VISTA la domanda in data 2.3.1992 inoltrata dalla

[redacted] diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di un fabbricato rurale in località Tiriollello alla via Solferino, sul terreno riportato al N.C.T. al foglio 83 particelle 233,234 e 421 della Superficie di mq. 24.500.

VISTI i disegni e gli altri allegati alla domanda stessa.

VISTO il parere dell'UFFICIO URBANISTICA in data 19 maggio 1993.

VISTO il parere dell'U.S.L. N. 7 - U.O.I.P. in data 1 aprile 1992

VISTO il parere della COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE, espresso nella seduta del 8 luglio 1993.

VISTI i Regolamenti Comunale di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana.

VISTA l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile in data 24 novembre 1993 N° 9083

VISTE le norme generali d'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, N. 303

VISTO il capo IV del titolo II della Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, N. 765.

VISTA la legge 28 gennaio 1977, N. 10 recante norme per l'edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica.

VISTO che la Direzione dei lavori è stata assunta, con decorrenza odierna, dall'Arch. Giuseppe Casale e per la parte statica dall' Ing. Domenico Calabrò.

VISTO l'atto di asservimento del terreno rogato in data 26.8.1993 per Dott.ssa Paola Gualtieri, Notaio in Catanzaro, N° 85093 del Repertorio e N° 18193 della Raccolta.

VISTA la nota N. 5949 del 16.9.93 dell'Ufficio Urbanistica, con la quale sono stati determinati gli oneri concessori di cui agli articoli 1-3-5-6 e 11 della legge 28 gennaio 1977 N.10, per come di seguito specificati:

DOCUMENTI  
CITARE  
CA  
1994

CONCESSIONE  
123/92

19 GEN. 1994

- A) Contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie di L. 5.243.200.  
B) Contributo ragguagliato al costo della costruzione di L. 7.575.200.

VISTO che tali contributi sono stati versati mediante c.c.p. di £ 3.583.400 in data 27.9.93 (prima rata) e polizza fidejussoria di £ 9.235.000, stipulata con la UNIPOL Assicurazioni in data 17.9.93 N° 96/12715470.

VISTO che i diritti di segreteria sono stati versati con c.c.p. di L.30.000 in data 27.9.1993.

PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'immobile in questione.

## R I L A S C I A

alla

## C O N C E S S I O N E

di costruire il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da N. due tavole.

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

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



## CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità o dei servizi ecc., delle strade o piazza del territorio comunale ed in conseguenza del quale il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala o che le quote corrispondano a verità, in caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia o della prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori si impegna in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato, e di mantenerle nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservate, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di provvisione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373. (D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052).

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali o loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiederne permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte le precauzioni ed eseguite quelle opere (spalato canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitivo dovrà essere presentata domanda a parità.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale, redatto in conformità alla Legge n. 319 del 10 maggio 1976 e successive. (Mod. ad Int.).

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentata con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere prodotte le segnalazioni regolamentari, alla diurna che notturne e quanto altro occorre onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici.

10. — Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto, mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa o diritto al Comune. È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, compreso l'interno esterno. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito, del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione dei lavori per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dall'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere apposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso o le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

CONDIZIONI SPECIALI

Nessuna.

Qui accluso si restituiscono due esemplari di ciascuno dei disegni presentati, per complessivi allegati N. quattro.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Alfredo Lanciano)

VISTO: IL DIRIGENTE  
(Ing. Vincenzo Belmonte)

Catanzaro li 4 GEN. 1994

IL SUB COMMISSARIO PREFETTIZIO  
(Arch. Benito Gualtieri)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui e' subordinata.

Li 9 GEN. 1994

IL CONCESSIONARIO

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE  
Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve comunicare il nominativo del Costruttore e la data d'inizio, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.  
Comunicare al Comune quando i lavori sono giunti al primo piano, alla copertura, al completamento del rustico e quando sono ultimati completamente.



COMUNE DI CATANZARO  
Settore Edilizia Privata e Suap

La presente copia è conforme all'originale  
presente in questo ufficio



23 APR. 2012

IL DIRIGENTE

## CITTÀ DI CATANZARO SETTORE URBANISTICA

*Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n° 724 art. 39 del  
23.12.1994 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione dei  
lavori edili.*

### IL DIRIGENTE

- Visto l'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la domanda presentata in data 01/03/1995 prot. n° 7806

inoltrata dalla ditta

codice fiscale n°

residente in

via

n°

tendente ad ottenere, in relazione all'art.39, della legge 23 dicembre 1994, n° 724 ed al disposto di cui al Capo IV o V della citata legge n° 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in questo Comune, su area distinta al Catasto Urbano al foglio n° 83 Mappale/i n° 928 sub 1 consistente in: costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra, ad uso residenziale; L'immobile ubicato in Via Solferino n° 28, ha una Su = 205,84 mq, Sr = 44,10 ed un volume pari a 701,00 mc.

- Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa ai sensi dall'art. 39, 4° comma della legge n° 724/94 e successive modifiche e integrazioni;
- Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda;
- Vista la relazione asseverata, trasmessa in data 23 GEN. 2004 prot. n° 3485/18 redatta a seguito dell'istruttoria dall'Associazione Temporanea di Ingegneri e Architetti denominata A.L.P.C.E., alla quale questa Amministrazione ha dato formale incarico con D.G.C. n° 1742 del 17/11/95 e successive deliberazioni.

atica n° 1101

ncessione in sanatoria

1101/95  
3 GEN. 2004

- Visto il Nulla Osta dell'Ente \_\_\_\_\_ preposto a tutela del vincolo rilasciato in data: ---/---/199--- n° di prot. \_\_\_\_\_
- Visto l'art. 35, 9° comma della legge 45/85 e successive integrazioni e modificazioni;
- Visto che per la sanatoria in argomento, la ditta ha provveduto al pagamento dell'intera somma dell'oblazione dell'importo di £. 13.852.003 (€. 7153,96) di cui £. 1.307.803 (€. 675,42) di interessi di mora; (diconsi tredecimilionioctocotocinquantaaduemila/003) mediante la presentazione di n° 4 ricevute di c/e postale effettuata in data: 23.11.1994; 15.02.1995; 13.06.2000; 12.01.2004;
- Visto che per la sanatoria in oggetto, gli oneri concessori di cui all'art. 3 e 11 della legge 10/77 e di cui all'art. 39, 9° comma della legge n° 724/94, ammontano a £. 13.358.444 (€. 6899,06) (diconsi tredecimilionitrecentocinquantottomila/444) di cui £. 2.663.087 (€. 1375,37) di interessi di mora:
  - a) Costo di Costruzione £. 5.734.280 (€. 2961,51) + interessi di mora
  - b) Oneri di Urbanizzazione £. 4.961.078 (€. 2562,18) + interessi di mora
- Visto che tali contributi sono stati versati mediante la presentazione di n° 4 ricevute di c/e postale effettuata in data: 28.02.1995; 23.02.1996; 13.06.2000; 12.01.2004;
- Visto che il richiedente ha titolo ai sensi della L.R. n° 6/97 allo sconto del 20%
- Visto che la ditta ha provveduto al versamento dei "diritti di segreteria" dell'importo di £. 150.000 (€. 77,47) con versamento di c/e postale n° 953 del 23.02.1996;
- Visto il certificato di idoneità statica redatto dall'ing. Domenico Calabrò depositato presso il Genio Civile di Catanzaro con prot. n° 3428 del 29.02.1996;
- Visto il D.lgs n° 267/00;
- Preso atto che la ditta richiedente ha titolo per il rilascio della concessione in sanatoria;

#### RILASCIATA

ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n° 724 e successive modifiche e integrazioni e del Capo IV della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni alla ditta:

**LA CONCESSIONE** in sanatoria per le opere abusive relative al costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra, ad uso residenziale; L'immobile, ubicato in Via Solferino n° 28, ha una Su = 205,84 mq, Snr = 44,10 ed un volume pari a 701,00 mc.;

Qualora il manufatto abusivo necessita di essere completato i lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia abitabile e/o agibile entro \_\_\_\_\_ dalla data della presente CONCESSIONE in sanatoria.

## CONDIZIONI GENERALI

### Art. 1

Il rilascio della concessione in sanatoria non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi con delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

### Art. 2

Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione in sanatoria come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

### Art. 3

Per l'installazione di un impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica comprensiva, e se previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373. (DPR 28 giugno 1977, n. 1052).

### Art. 4

Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze o pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette, canalizzazioni ecc.) che assicurano il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

### Art. 5

Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale permeabilità su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incurstando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal vigente regolamento comunale redatto in conformità alla legge n. 319 del 10 maggio 1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentata con la domanda un disegno sufficiente chiaro con le indicazioni delle dimensioni e degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

### Art. 6

I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori, e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari sia diurne che notturne o quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con astio lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici.

### Art. 7

Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al comune.

### Art. 8

La concessione in sanatoria si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

### Art. 9

La presente concessione a sanatoria dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutto la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori, e dell'assistente, dell'impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

### Art. 10

Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio e di attacco al fabbricato con rete di illuminazione e acquedotto.

### Art. 11

I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato trascorso, infruttuosamente il quale il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

### Art. 12

Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (Acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o d'impianti particolari.

CONDIZIONI SPECIALI

La ditta si è avvalsa della riduzione di cui all'art. 39, commi 13, 14 e 15, della legge 724/94 (estremo disagio abitativo).

La ditta si è altresì avvalsa degli sconti della Legge Regionale n° 6 /97:

Qui accluso non si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

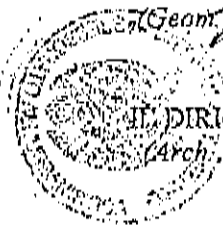
Catanzaro, li 27 / 1 / 2004

Allegati n°.....

IL TECNICO ISTRUTTORE A.L.P.C.E.  
(Ing. Ennio BONACCI)

IL COORDINATORE A.L.P.C.E.  
(Ing. Salvatore LUPICA)

IL FUNZIONARIO COM/LE  
RESP/LE DEL PROCEDIMENTO



(Geom. Giuseppe VINCIGLIA)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Arch. Carolina RITROVATO)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 27 GEN. 2004

**IL CONCESSIONARIO**

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiaro di aver notificato  
in questo giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ copia del  
presente atto al Signor \_\_\_\_\_ nella sua  
abitazione sita in \_\_\_\_\_  
consegnandola a mani di \_\_\_\_\_

Il Messo Comunale

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, 4° comma, della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni viene inviata all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette di \_\_\_\_\_

# *Tribunale di Catanzaro*

*Integrazione alla perizia estimativa e  
aggiornamento catastale*

*R.G. 153/2010*

*Ing. Fausto Colosimo*

**Integrazione alla perizia estimativa ed aggiornamento catastale relativamente alla procedura n°153/2010 promossa da BNL spa contro [REDACTED]**

In occasione dell'udienza del 31 Gennaio 2013 il sottoscritto ing. Fausto Colosimo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con n° 2204 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Catanzaro con n° 1795, è stato chiamato a procedere all'aggiornamento catastale del bene oggetto di pignoramento nella procedura 153/2010.

In base alle risultanze dei sopralluoghi effettuati nell'immobile di interesse nonché delle ricerche effettuate al Catasto, emergeva una incongruenza tra la rappresentazione grafica della planimetria catastale ed il relativo estratto di mappa. In particolare, nella planimetria catastale risultava riportata, tutt'intorno al fabbricato, una corte di pertinenza per una ampiezza pari ad un metro di cui non risultava traccia nel relativo estratto di mappa. Il sottoscritto, al fine di risolvere tale problematica, provvedeva ad inoltrare, in data 29 Aprile 2013, richiesta all'Agenzia del Territorio del Tipo mappale n. 1930 del 1996 e dell'acquisizione n. 50468 del 1996 (si veda allegato d); acquisiti, in data 7 Maggio 2013, tali documenti (si veda allegato d) e confrontati con quanto risultante nell'ultimo atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura, il sottoscritto rilevava come la rappresentazione riportata nella planimetria catastale era da ritenersi errata non risultando in alcun atto la presenza della corte di pertinenza di ampiezza pari ad un metro intorno al fabbricato.

L'ulteriore problematica che è emersa nel corso delle attività espletate dal sottoscritto riguarda il piano seminterrato, integralmente incluso nella valutazione effettuata nella perizia di stima effettuata; una porzione di esso, difatti, ricade in altra proprietà e risulta regolarmente accatastrata al Foglio 83 particella 943 sub 1. Il legittimo proprietario di tale porzione ha, sino all'attualità, di fatto rinunciato al godimento di tale bene precludendosi, mediante una chiusura realizzata in



cartongesso, l'accesso a tali vani. La porzione di seminterrato, al momento destinata a tavernetta, sottostante l'immobile oggetto di pignoramento - e di conseguenza rientrante tra i beni oggetto di vendita - non risultava, prima dell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto, nè accatastata nè autorizzata dal punto di vista urbanistico. L'unico accesso a tale tavernetta avviene, al momento, mediante il transito nella confinante proprietà.

Il sottoscritto, rilevate tali problematiche, riteneva opportuno evidenziarle al Giudice Esecutore nonché alle parti e, a tal fine, depositava in data 6 Giugno 2013 una nota nella quale specificava le difficoltà incontrate e chiedeva di poter essere sentito in occasione dell'udienza successiva così da ricevere indicazioni relativamente alle ulteriori attività tecniche da svolgere.

In occasione dell'udienza del 20 Giugno 2013 il sottoscritto provvedeva ad illustrare alle parti intervenute e al Giudice Esecutore le possibili soluzioni alla problematica emersa e riceveva incarico di procedere con l'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di procedura provvedendo anche ad accatastare la tavernetta.

Il sottoscritto proseguiva dunque con le demandate attività di aggiornamento catastale.

A tal fine, in data 1/8/2013, presentava richiesta dell'estratto WEGIS così da poter procedere con l'aggiornamento del Tipo Mappale e della mappa catastale. Acquisito tale estratto, tuttavia, emergeva una differente dimensione del fabbricato presente in mappa rispetto a quella presentata con Tipo Mappale n. 1930 del 7/5/1996 a causa di un errato caricamento del Tipo Mappale da parte dell'ufficio; di conseguenza il sottoscritto provvedeva a presentare, in data 7/8/2013, una richiesta di rettifica a seguito della quale, in data 4/9/2013, veniva consegnato al sottoscritto l'estratto di mappa corretto (si veda allegato d).

Terminata tale fase preliminare il sottoscritto provvedeva, in data 11/9/2013, a presentare l'aggiornamento del Tipo Mappale (integralmente riportato nell'allegato b). Come rilevabile dalla documentazione allegata, tale aggiornamento riguardava l'inserimento in mappa dell'ampiammento della cucina e l'identificazione del portico,

precedentemente non riportato, mediante una linea tratteggiata. Dal momento che l'ampliamento risultava di modesta entità (Incremento di superficie coperta minore o uguale al 50% della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente) esso è stato ancorato al fabbricato già censito al Catasto mediante l'ausilio di 2 punti vertice.

Una volta ricevuta l'approvazione di tale aggiornamento del Tipo Mappale il sottoscritto procedeva, in data 13/9/2013, alla presentazione del DOCFA (Integralmente riportato nell'allegato c). In tale documento si è proceduto ad inserire la tavernetta, a riportare l'ampliamento della cucina, a modificare la posizione di alcuni tramezzi e a ubicare correttamente la scala che porta al soppalco. La documentazione attestante l'aggiornamento effettuato e la nuova planimetria catastale è riportata nell'allegato a.

**A seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto si può attestare l'esatta corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi ed i dati e le planimetrie catastali.**

Terminata la disamina delle operazioni eseguite per giungere alla regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, si procederà nel seguito con le necessarie integrazioni e correzioni alla perizia di stima precedentemente redatta dal sottoscritto alla luce di quanto emerso nel corso dello svolgimento dell'incarico di aggiornamento catastale.

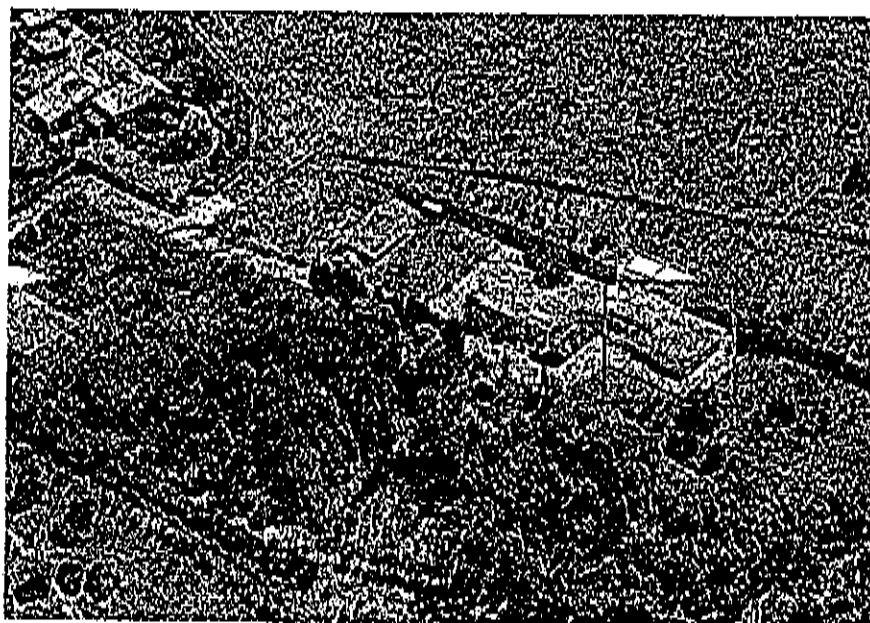
Va anzitutto rilevato come nella propria perizia di stima il sottoscritto, basandosi su quanto riportato nella planimetria catastale, avesse indicato la presenza di una corte di pertinenza del fabbricato.

In realtà, sulla base di quanto emerso in seguito all'analisi dell'ultimo atto di compravendita, del Tipo mappale n. 1930 del 1996 e dell'acquisizione n. 50468 del 1996, nessuna corte è posta a servizio del fabbricato, fatta eccezione per la terrazza di circa 32 metri quadri correttamente riportata nell'aggiornamento catastale e ubicata in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile.

Va inoltre specificato che l'immobile oggetto di stima risulta posto in adiacenza ad un altro fabbricato. Tali corpi di fabbrica risultano circondati da un'ampia area,

destinata parzialmente a giardino e parte a corte pavimentata, che risulta integralmente recintata e dotata di cancello automatico e che, non essendo oggetto del pignoramento, resterà di altra proprietà.

Quanto sin qui evidenziato è immediatamente riscontrabile nella sottostante aerofotogrammetria nella quale con un rettangolo rosso si è evidenziato l'immobile oggetto di stima, mentre con un cerchio verde si è individuato il cancello mediante il quale si ha accesso in via Solferino.



L'ultimo aspetto da analizzare riguarda le opere abusive realizzate nell'immobile di interesse. Nella perizia estimativa redatta il sottoscritto aveva già evidenziato come esse riguardino l'ampliamento effettuato nella cucina e la tavernetta ubicata nel piano seminterrato.

Nel seguito il sottoscritto, come già effettuato nelle proprie note depositate il 6 giugno 2013 e come evidenziato in occasione dell'udienza del 20 Giugno 2013, provvederà ad esaminare le possibili soluzioni ed i relativi costi.

Preliminarmente si tratterà l'aspetto relativo all'ampliamento, di circa 15 mq al lordo della muratura, operato nella cucina. Tale opera, eseguita in assenza di titolo abilitativo, ha comportato un incremento del volume e della superficie del fabbricato e risulterebbe sanabile solo in presenza di una residua disponibilità

volumetrica del lotto di interesse. Ma, rilevato che il bene oggetto di pignoramento è costituito dal solo fabbricato, risulta evidente come tale possibilità sia preclusa. Si ritiene opportuno specificare inoltre come non risulti applicabile in questa situazione la normativa del cosiddetto "Piano Casa" dal momento che essa non può essere adottata per sanare abusi già realizzati.

Alla luce di quanto sin qui evidenziato appare evidente come l'unica possibile soluzione a tale abuso consista nella demolizione dell'ampliamento realizzato così da riportare la cucina in uno stato conforme a quanto autorizzato.

Va rilevato come, con l'eliminazione di tale abuso, la superficie dell'appartamento risulterà ridotta di circa 15 mq con pari incremento delle dimensioni del terrazzo.

L'altra realizzazione abusiva da trattare riguarda la tavernetta ubicata al piano seminterrato. Come già evidenziato in precedenza, nella propria perizia di stima il sottoscritto aveva tenuto in considerazione l'effettivo stato dei luoghi così come riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati. Di conseguenza, nella sua stima, aveva considerato come facente parte del bene oggetto di valutazione l'intera porzione di seminterrato, di superficie netta pari a circa 75 mq, che al momento risulta accessibile esclusivamente dalla proprietà pignorata. In realtà, come già rilevato, la sola tavernetta risulta sottostante all'immobile pignorato e, conseguentemente, ricade nella sua proprietà, ma essa risulta accessibile solo transitando per la restante parte di seminterrato che risulta di altra proprietà.

Ovviamente, alla luce di tale anomala situazione di fatto, risulta indispensabile suddividere nuovamente le unità immobiliari in base ai rispettivi titoli di proprietà.

Per far ciò, all'interno dell'immobile oggetto di perizia, occorrerà procedere alla chiusura del vano porta sito al piano terra attraverso il quale si accede alle scale che portano al piano seminterrato. Parimenti, nel seminterrato, occorrerà murare la porta di ingresso alla tavernetta. Il costo di tali interventi risulta limitato e certamente inferiore a 1.000 €.

Ovviamente procedendo in tal modo la tavernetta risulterebbe murata e priva di accessi. D'altro canto, con gli interventi su descritti e con costi limitati, si otterrebbe la separazione tra le proprietà nonché la rimozione dell'abuso realizzato

nella tavernetta. Con tale soluzione, tuttavia, si rinunciarebbe al seminterrato che gode di una superficie lorda pari a 47 mq.

L'unica possibile soluzione alternativa (escludendo quelle ovvie consistenti nella vendita della tavernetta o nell'acquisto della restante porzione di seminterrato che non possono essere oggetto di valutazione nell'ambito della presente procedura) consiste nel realizzare una scala di accesso alla tavernetta bucando il solaio.

A questo punto si ritiene opportuno chiarire come la tavernetta configuri un incremento della superficie dell'appartamento ma non della sua volumetria dal momento che il Regolamento Edilizio di Catanzaro specifica che non sono da computarsi i volumi entroterra. Va rilevato che nella Concessione In Sanatoria rilasciata dal Comune di Catanzaro il 23/1/2004, allegata alla perizia di stima, era stata sanato l'intero volume fuori terra del fabbricato calcolato vuoto per pieno, con ciò sanando anche il volume del seminterrato non entroterra. Ma anche volendo ipotizzare che tale volume non rientrasse in quello indicato nella Concessione In Sanatoria su citata, va rilevato come il Regolamento Edilizio di Catanzaro specifichi che i depositi, locali tecnici e magazzini seminterrati non rientrano nel computo della volumetria urbanistica qualora l'altezza utile non superi i 2,50 metri. Nel caso in questione l'altezza utile risulta maggiore (pari a 3,00 nel punto più basso e 3,60 metri nel punto più alto) ma sopraelevando il pavimento si rientrerebbe in quanto indicato dallo strumento urbanistico.

Di conseguenza appare evidente come la tavernetta possa essere sanata mediante presentazione di una SCIA In sanatoria nella quale si potrebbero inserire anche le opere relative alla realizzazione della scala di accesso alla tavernetta, alla separazione tra le proprietà e alla rimozione dell'ampliamento della cucina.

Dal momento che i costi di un tale intervento risultano certamente inferiori rispetto al valore della tavernetta il sottoscritto, a favore della procedura, considererà per la stima del valore dell'immobile tale soluzione.

In conclusione, quindi, gli interventi che risultano necessari per sanare gli abusi presenti, oltre che l'anomala situazione presente al seminterrato, risultano i seguenti:

- Demolizione dell'ampliamento della cucina e messa in pristino
- Chiusura vano porta che conduce alle scale che danno accesso al seminterrato e chiusura accesso alla tavernetta dalla confinante proprietà
- Realizzazione di una scala interna che fornisca accesso alla tavernetta.

Il costo complessivo di tali interventi viene stimato in complessivi € 16.000 cui vanno aggiunti € 7.000 di spese di progettazione e regolarizzazione urbanistico-catastali.

A seguito di tali interventi subirà una modifica anche la superficie catastale; difatti l'ampliamento di 15 mq della cucina andrà detratto dalla superficie dell'appartamento e sommato a quella della terrazza; inoltre il seminterrato, che al momento non risulta comunicante con l'appartamento (visto il transito da un'altra proprietà), risulterà in seguito comunicante.

Si specifica che i coefficienti utilizzati sono quelli di cui all'Allegato C al D.P.R. 138/98; per cui il seminterrato viene computato al 25% se non comunicante con l'appartamento e al 50% se comunicante, mentre la superficie della terrazza viene considerata al 30% sino a 25 mq di estensione e al 10% per la superficie ulteriore.

La superficie così ottenuta viene arrotondata al metro quadrato.

Il tutto viene riassunto nelle seguenti tabelle:

<b>Attuale superficie catastale (coincidente con quanto dichiarato nel DOCFA)</b>			
Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie catastale
Appartamento e soppalco	246 mq	100%	246 mq
Seminterrato	47 mq	25%	11,75 mq
Terrazza	32 mq	30% sino a 25 mq e 10% per la superficie ulteriore	8,2 mq
<b>Totale</b>	<b>325 mq</b>		<b>266 mq</b>

<b>Futura superficie catastale</b>			
Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie catastale
Appartamento e soppalco	246 - 15 = 231 mq	100%	231 mq
Seminterrato	47 mq	50%	23,5 mq
Terrazza	32 + 15 = 47 mq	30% sino a 25 mq e 10% per la superficie ulteriore	9,7 mq
<b>Totale</b>	<b>325 mq</b>		<b>264 mq</b>

In conclusione, sulla base di tutte le considerazioni sin qui effettuate, si corregge la stima di cui alla precedente perizia per come segue:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento e soppalco	231,00		
Seminterrato	23,5		
Terrazza	9,7		
	<b>mq 264</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>€ 343.200,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarla: **€ 51.480,00**
- Costo lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 23.000,00**

**Prezzo a base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 291.720,00**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 268.720,00**

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico affidatogli e ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, il sottoscritto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano alla presente:

- a) Planimetria catastale aggiornata dell'immobile oggetto di perizia nonché visura storica dalla quale emerge l'aggiornamento effettuato
- b) Atto di aggiornamento del Tipo Mappale con Attestato di approvazione
- c) DOCFA con Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione
- d) Richiesta del Tipo Mappale N.1930 del 1996 e dell'acquisizione N. 50468 inoltrata in data 29/4/13; ricevuta di pagamento del 7/5/2013 a seguito di consultazione cartacea dei suddetti documenti; protocollo del 7/8/2013 per richiesta di rettifica WEGIS; estratto di mappa WEGIS consegnato il 4/9/2013 dall'Agenzia delle Entrate

Catanzaro, 30 Settembre 2013

il CTU  
Ing. Fausto Colosimo

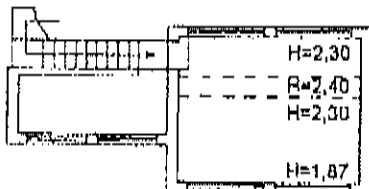


Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

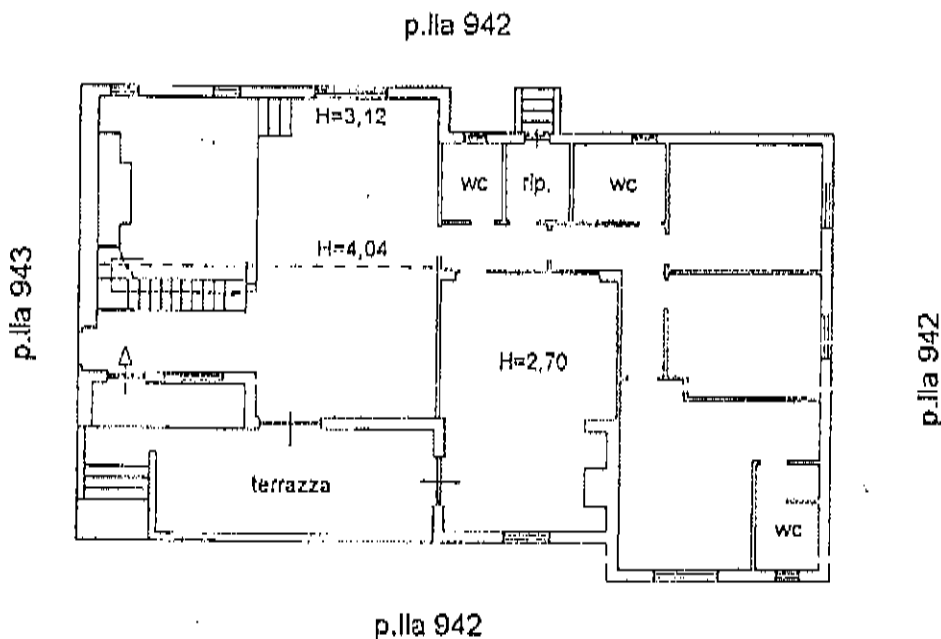
Dichiarazione protocollo n. CZ0109659 del 13/09/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro	
Via Nolfexino div. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Colosimo Fausto
Sezione:	Isritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 83	Prov. Catanzaro
Particella: 928	N. 2204
Subalterno: 2	

pa n. 1 Scala 1:200

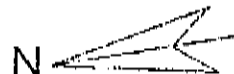
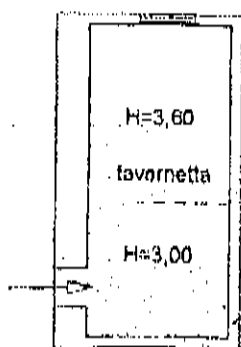
SOPPALCO  
EL PIANO TERRA

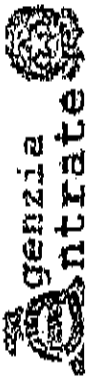


PIANO TERRA



PIANO  
SEMINTERRATO





Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2013

Data: 13/09/2013 - Ora: 09.51.31

Segue

Visura n.: CZ0109592 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CATANZARO ( Codice: C352)

Provincia di CATANZARO

Foglio: 83 Particella: 928

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

INTESTATO

(1) Proprietà per IVI in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 13/09/2013

N. N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	83	928	Z	3		AZ	U	10,5 vani	Euro 677,85

VARIAZIONE del 13/09/2013 n. 27189.1/2013 in atti del 13/09/2013 (protocollo n. CZ01095639) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Indirizzo: VIA SOLFERINO SNC piano: S1-T;  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/1994)

Situazione degli intestati dal 13/09/2013

N. N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per IVI in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 13/09/2013 in atti del 13/09/2013 (protocollo n. CZ01095639) Registrazione: AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/11/2002

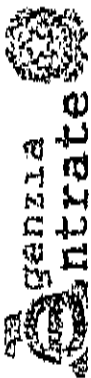
N. N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	83	928	I	3		AZ	U	9,5 vani	Euro 613,29

COSTITUZIONE del 10/05/1996 n. A01600.1/1996 in atti del 26/11/2002 (protocollo n. 356783) COSTITUZIONE

Indirizzo: VIA SOLFERINO piano: F;



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/09/2013 - Ora: 09.51.31

Visura n.: CZ0109592 Pag: 2

Fine

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2013

Situazione degli intestati dal 01/12/2003

N. 1  
DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/09/2013

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 18093.1/2003 in atti dal 13/10/2003 Repertorio n. 104864 Rogante: GIUGLIEMMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 13/10/2003

N. 1  
DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/12/2003

DATI DERIVANTI DA

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/10/2003 n. 189343.1/2003 in atti dal 13/10/2003 (protocollo n. 159892) Registrazione: Sede: STANZA N.189348/01

Situazione degli intestati dal 16/05/1996

N. 1  
DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(10) Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 13/10/2003

2

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(10) Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 13/10/2003

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 16/05/1996 n. A01600.1/1996 in atti dal 28/11/2002 (protocollo n. 355733) Registrazione: COSTITUZIONE

Unita' immobiliare n. 1

Ricevuta n. 35505

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria - Riciedente: FAUSTO COLOSIMO