

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE R.G.
N° 187/2014

ITALFONDIARIO S.P.A. c/



Catanzaro li

IL C.T.U.

Arch. Viviana Scarfone



PREMESSA

In data 22-04-2015, presso il TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO, prima Sez. Civile, dinnanzi l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Son Damiani, la sottoscritta Arch.

Viviana Scarfone, veniva nominata C.T.U. nel procedimento N° 187 / 2014 (in sostituzione del già incaricato Arch.Barberi, il quale rinuncia e chiede di essere esonerato da detto incarico . doc. all.)

La scrivente Arch. Viviana Scarfone iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al R.G.espr., n°187/2014, promossa da ITALFONDIARIO S.P.A c/

[REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il Giuramento di rito, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

- 1) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) **Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene**
- 3) **Lo stato del possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, e del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**
- 4) **Il criterio di stime adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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 proprietà, 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 8) **L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 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) **La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;**
- 11) **Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.**

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata AR n°14581462880-0 del 23.04.2015, iniziava le operazioni di sopralluogo il giorno 05 del mese di Maggio nell'anno 2015 alle ore 15,30 presso il luogo oggetto di causa, in Catanzaro alla Via Carlo V, n°60

In tale occasione la sottoscritta nonostante la comunicazione non si è trovata nessuno dinanzi a se a consentire che l'immobile venisse ispezionato.

Di seguito la sottoscritta invia altra comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata AR 14369195957-7 del 7.05.2015 indicando che in data 15.05.2015 alla ore 16,00 si sarebbe tenuto il 2° sopralluogo



Per tale giorno la sottoscritta recatasi presso la stazione dei Carabinieri di Catanzaro, ne richiede espressamente l'intervento, in considerazione, che durante il primo sopralluogo non il proprietario ma il vicinato si era infastidito della presenza della sottoscritta.

In tale occasione, si è trovata alla presenza di

- ✓ Il Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di causa.
- ✓ Il Comandante della Stazione Dei Carabinieri M.A.R.A.S. UPS. [REDACTED]
- ✓ Il Maresciallo [REDACTED]

La sottoscritta iniziava le operazioni di perizia con il rilievo fotografico degli ambienti, dopo aver dato visione ai presenti dei fascicoli di causa.

Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle 16,25 con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

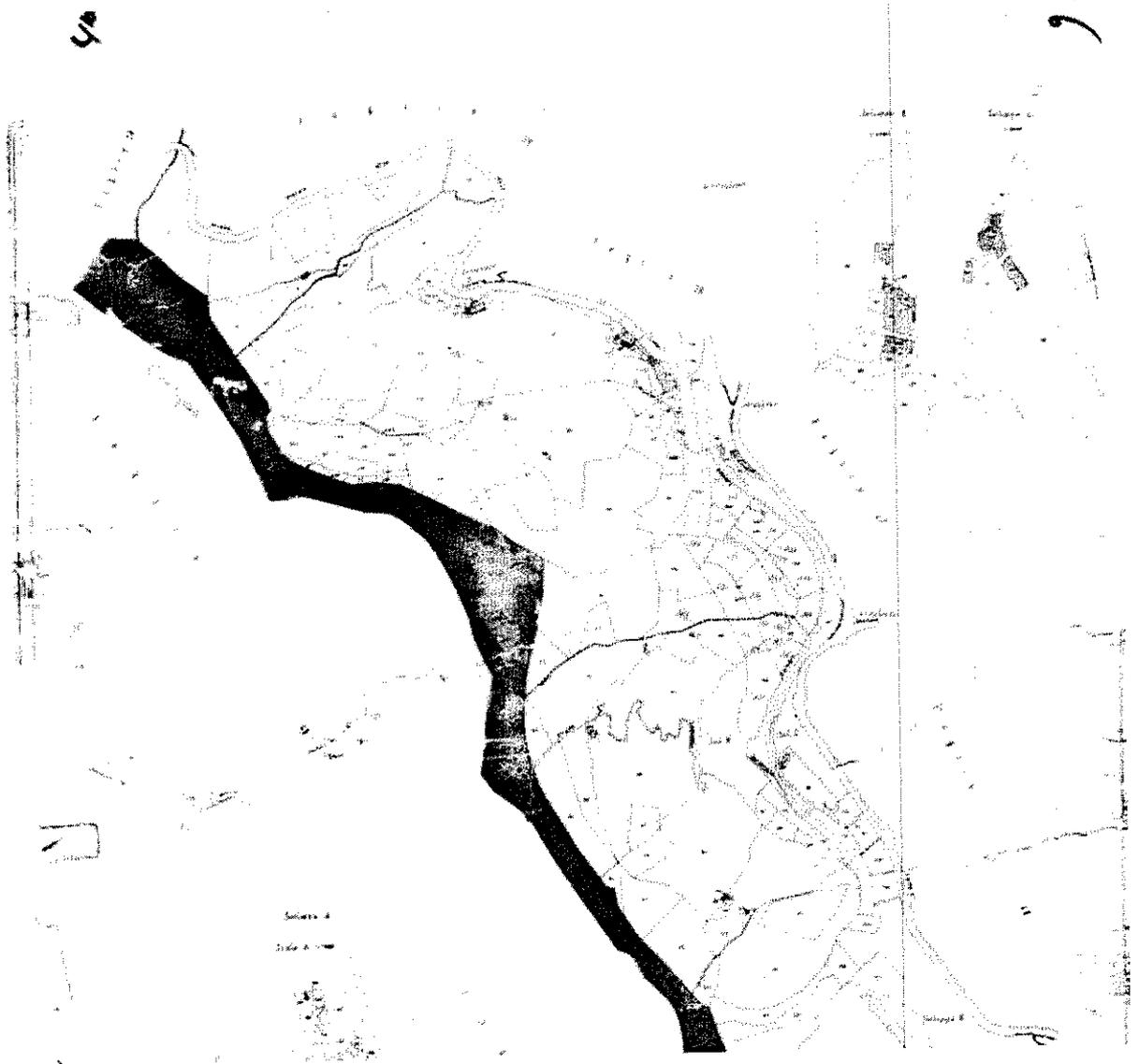
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 22.04.2015

1) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
L'immobile oggetto di causa è un appartamento sito in via Carlo V n° 60 in Catanzaro individuato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati al Foglio 46 Part. 109 sub 1 Catagoria A/6, consistenza vani 6,5, con rendita Catastale di Euro 243,99. Ed un terreno adiacente all'abitazione classificato come Seminativo al Foglio 46 Part. 77

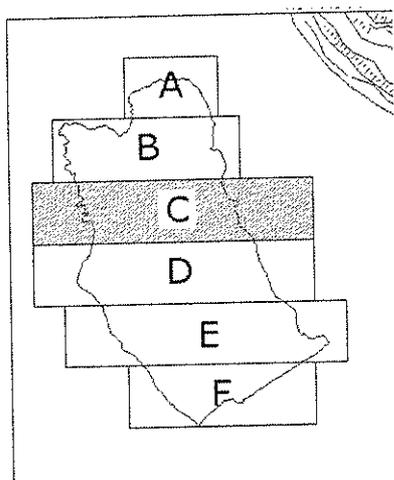


Stralcio del P.R.G. :



- o Individuato in planimetria, l'immobile oggetto del contendere.

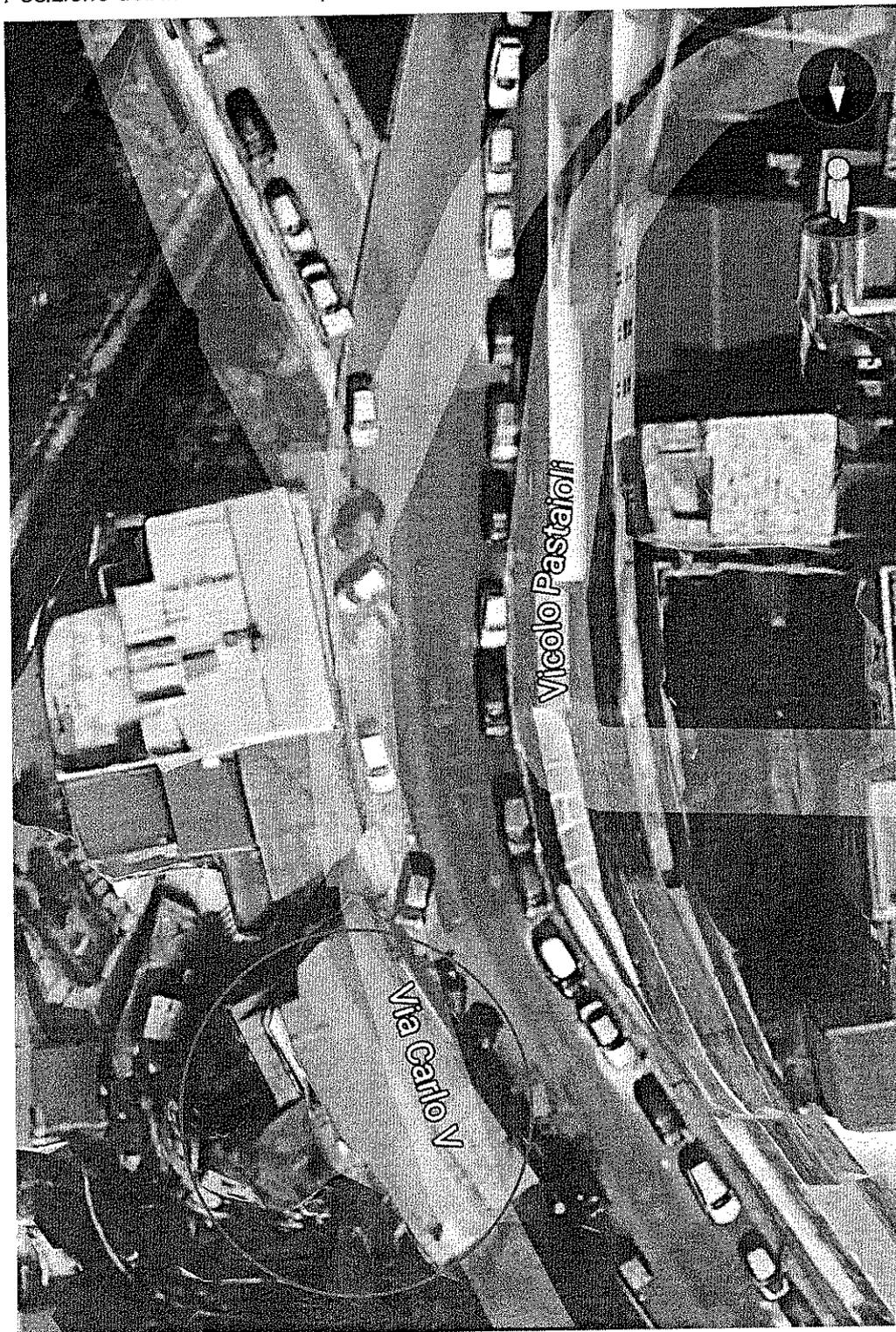


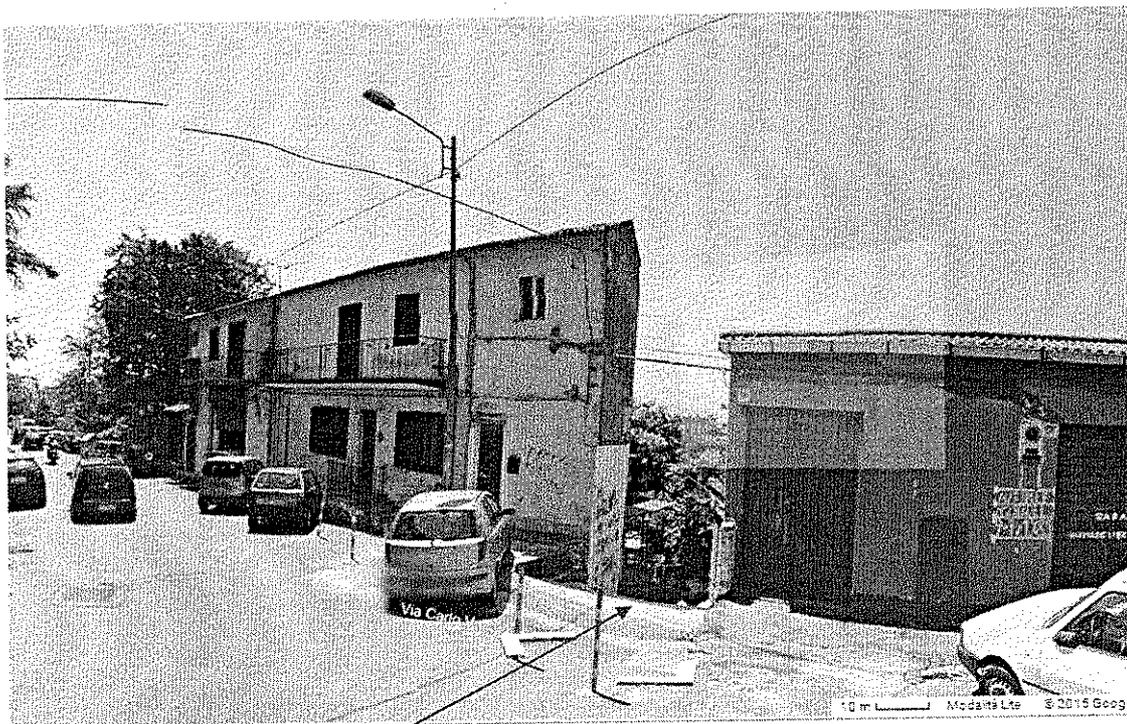


Riqualificazione ed integrazione (aree di margine del Centro storico)



Posizione dell'immobile estrapolata dal motore di ricerca Google Maps.





Ingresso all'abitazione

L'intero corpo di fabbrica si sviluppa al disotto del piano stradale (via Carlo v) con il quale confina a nord-est, mentre a sud ed ad ovest il fabbricato è circondato da terra pieno.



(motore di ricerca Google Maps)



- 2) Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene.

L'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] ed al quale si riferiscono i quesiti sottoposti, è un appartamento facente parte di un edificio residenziale ricadente nella Zona territoriale omogenea A/3 .



Ingresso all'abitazione .

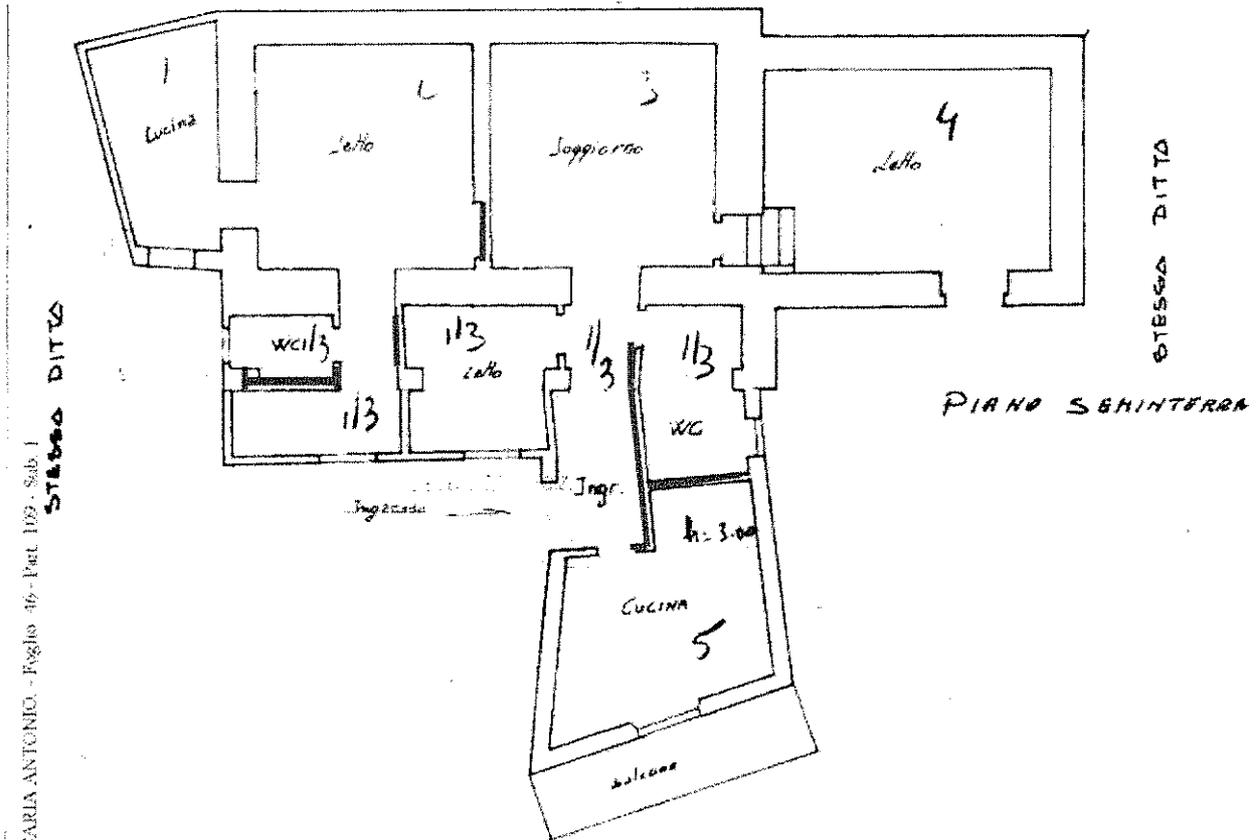
L'appartamento si sviluppa al disotto del piano stradale i cui affacci sono lungo il lato esposto a sud. (fot.all.). verificando gli ambienti con lo sviluppo della mappa catastale, risultano delle difformità interne apportate sicuramente da una ristrutturazione successiva alla data di acquisto del bene.

Così come si evince vengono di seguito rappresentate in maniera sommaria le differenze planimetriche.

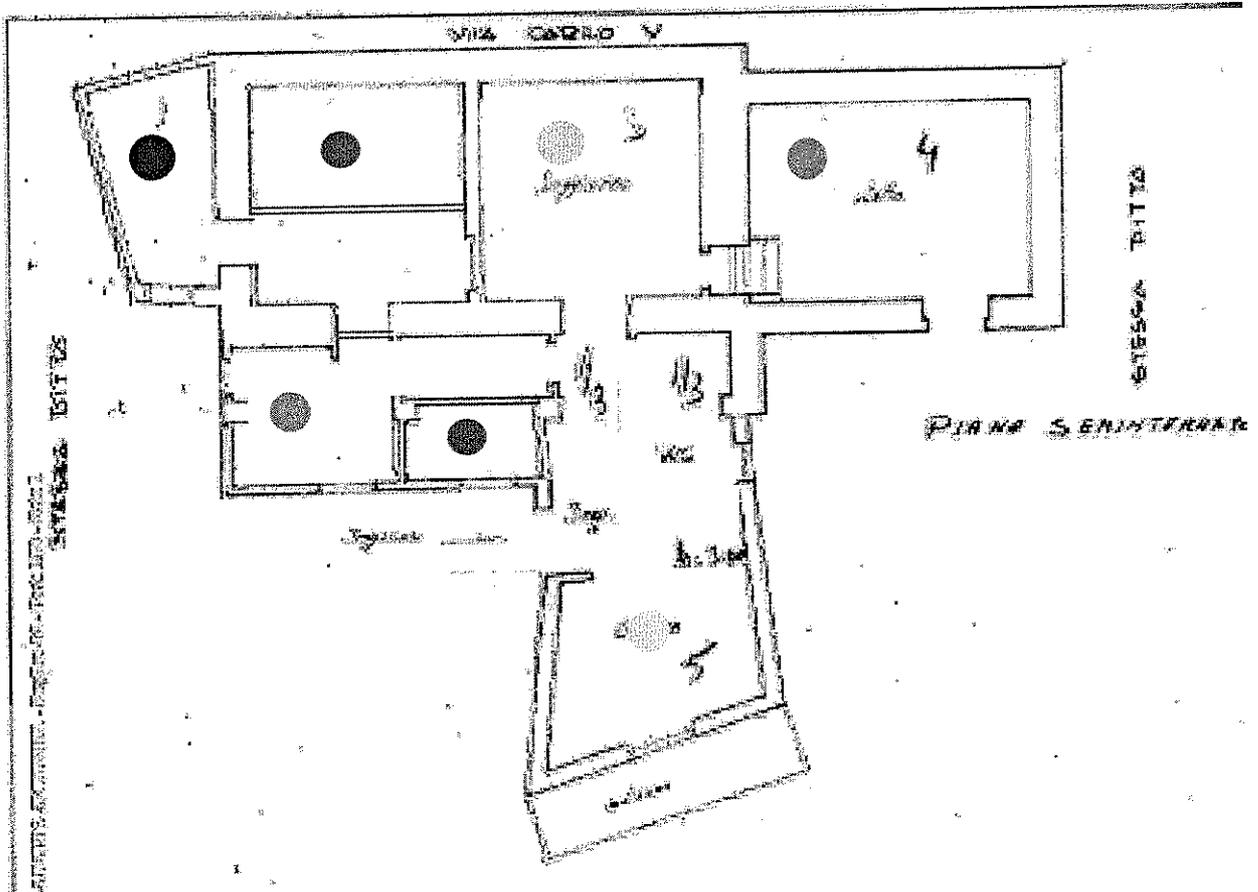


○ **DEMOLIZIONI** ———

In rosso vengo indicate i tramezzi interni demoliti per la realizzazione di nuovi ambienti



- **Modifiche** ————— aggiunta di pareti divisorie
- Ripostiglio ● Cucina / Soggiorno
- W.C. ● Soggiorno
- Letto



3) Lo stato del possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, e del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Ad oggi alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta essere di proprietà del sig. Sig. [REDACTED] con atto in data 26.04.2006 (rep.n.142022/38416) effettua compravendita dal sig. [REDACTED] (rep.n.142023/38417) del 26.04.2006 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario.



Atto stipulato con contratto di mutuo per un capitale originario di **Euro 145.480,00**, tra il **Banco di Napoli Spa.** ed il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] a garanzia di detto finanziamento veniva iscritta ipoteca sull'abitazione sita in via Carlo V, n °60 presso la Conservatoria dei R.R.II di Catanzaro in data 24.04.2008

Così come da atti presenti nei fascicoli di causa, e da indagini effettuate presso gli uffici preposti del territorio, non vi sono ad oggi vincoli particolari sull'immobile né di natura condominiale né di natura storica-artistica.

- 4) Il criterio di stime adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio : borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe.

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

L' APPARTAMENTO periziato risulta essere in discrete condizioni esso presenta una superficie interna utile **di circa 100,45 mq** così come di seguito indicato.



APPARTAMENTO	Mq (metri quadrati)
Ingresso/soggiorno	26,52 mq
Letto 1	19,41 mq
Soggiorno	16,00 mq
Ripostiglio	9,11 mq
Corridoio	6,76 mq
Bagno	7,50 mq
Letto 2	8,40 mq
Ripostiglio	3,61 mq
Corridoio	3,14 mq
TOTALE	100,45 mq

L'immobile periziato al quale si accede per mezzo di una rampa di scala che dal piano stradale (Via Carlo V) collega l'ingresso di tale appartamento è costituito da : - ingresso cucina-soggiorno, a sinistra si sviluppa un ripostiglio ricavato ed un corridoio di accesso alla camera da letto più piccola.

La camera da letto matrimoniale a destra dello sviluppo planimetrico , un soggiorno che funge da filtro ad altri ambiente quali un ripostiglio ed un corridoio. Tutti gli ambienti hanno un'unico bagno padronale.

L'altezza di piano è di H 3,00 circa così come si nota anche dalle fotografie allegate alla suddetta relazione. Il rapporto di illuminazione ed areazione fra le superfici finestrate e la superficie del locale non è sufficientemente soddisfatto dai serramenti esterni, in quanto l'appartamento come già detto si sviluppa al di sotto del piano stradale , ed un solo lato è esposto alla luce diurna.

Per maggiore esattezza così come si nota nel rilievo fotografico allegato, lo stato in cui si presenta l'immobile è discreto, le rifiniture presenti quali: - pittura ordinaria in quasi tutti gli ambienti, pavimentazione in di gres porcellanato e di parquet laminato color ciliegio, le porte in laminato, gli infissi sia quelli esterni che interni il legno tranne il finestrone della cucina è in alluminio.



I lavori effettuati di ristrutturazione e di miglioramento sono stati eseguiti in economia. L'appartamento è dotato di un sistema di riscaldamento con radiatori ed uno split di climatizzazione centralizzato in cucina.

I materiali di utilizzo non sono di pregio.

Il nucleo "abitativo" è servito di un terreno adiacente di pertinenza di circa 373 mq verso il quale si aprono gli affacci della casa.

L'unità immobiliare sito in Via Carlo V, in Catanzaro, fa parte di un fabbricato sorto come tale, e che, secondo i comuni criteri edilizi si considera complesso condominiale (comunione dei vari servizi che la tipologia di complesso detta), anche se di fatto non vi è la costituzione di un condominio, usufruendo di parti accessorie e servizi comuni (impianto fognante, idrico spazi comuni di pertinenza ect.).

Stima dell'immobile:

In ultima analisi si rimette la valutazione del valore stimato dell'immobile in possesso del sig. [REDACTED] che, in considerazione della superficie rilevata, ed in considerazione di tutte quelle che sono state le migliori apportate nel tempo in ogni parte dello stesso immobile è il seguente:

Tipologia	Mq (metri quadrati)
Appartamento	100,45 mq
Terreno	373 mq

Il più probabile valore di mercato ricalibrato in funzione di tutte le migliori apportate riconducibili alla presenza di nuove divisioni interne che per molti aspetti ne hanno migliorato la vivibilità dei singoli ambienti, porta ad una deduzione di valore complessivo del bene che risulta essere di :



- Valore Di Mercato €/mq.
- **Appartamento** : 800,00 € x 100,45 mq = € 80.360,00
- **Terreno** : 373mqx1/10 = 37,3 mqx800€ = € 29.840,00
- Totale 110.200,00 €

- 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 congruagli.

Sarebbe improponibile una divisione di tale nucleo, sempre per le stesse motivazioni espresse all'inizio, ricordiamo che il bene si sviluppa al disotto del piano stradale, con una serie handicap sia per accessibilità e fruibilità degli ambienti, sia in rapporto all'illuminazione.

- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 8) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 11) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.



12) 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;

Da indagini effettuate presso gli archivi del SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE SETTORE URBANISTICA, (prot. N°56113 del 23. Giu.2015, oggetto richiesta di accesso informale a documenti e atti amministrativi – prot. N°68806 del 29 Lug.2015, risposta alla richiesta. In data 31 Lug.2015 il Settore Pianificazione Territoriale in merito alla richiesta acquisita in data 27 Lug. 2015 prot. N° 56115, risponde come segue dalla doc. allegata alla persente.)

non sono emersi provvedimenti di carattere urbanistico a carico dell'immobile stesso, nè risultano rubricate istanze di condono edilizio nè atti comprovanti il rilascio di Certificazioni di Agibilità/Abitabilità.

13) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Per quanto concerne gli impianti, come sopra illustrato, non avendo avuto alcun riscontro non si può produrre nessuna documentazione aggiuntiva se non quella che emerge dalle materiale fotografico a corredo della stessa relazione che fanno presumere che le operazioni di migliorie apportate all'immobile sia stata effettuate non a regolarmente certificate ed autorizzate sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto concerne il subentro di nuove tramezzature interne.



- DOCUMENTAZIONE ALLEGATE :
- *Verbale di nomina*
- *Comunicazioni alle parti R.A*
- *Verbale di sopralluogo*
- *Fotografie dei singoli ambienti*
- *Visura catastali- ispezione ipotecaria*
- *Richiesta/Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il
COMUNE DI CATANZARO SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
SETTORE URBANISTICA*
- *Spese documentate*
- *Nota spese delle competenze*





TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.187/2014 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Song Damiani,

visto l'atto di pignoramento notificato in data 7.10.2014, letta l'istanza di vendita depositata in data 19.12.2014 ed esaminata la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 20.03.2015;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **24 settembre 2015, ore 9,30;**

Nomina esperto per la valutazione del compendio pignorato l'arch. Gianfranco BARBERI affinché provveda previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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 eventuale 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 attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Firmato Da: DAVIDA SONG Emesso Da: INFOTECORCAI S.p.A. 1/0/0



- 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) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);
- 11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento");

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art. 173 bis commi 5° e 4° disp. art. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni venti prima dell'udienza** fissata (24 settembre 2015) e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima al perito**, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Autorizza il perito ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, Agenzia del territorio, e ad esarne copia.

Convoca l'esperto innanzi a sé per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento, disponendo che si presenti per l'espletamento di tali incombenzi il giorno **16 aprile 2015, ore 12,00**.

Avvisa il **DEBITORE** che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 18 mesi. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

Dispone che, a cura del creditore precedente, il presente provvedimento sia notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti.



Il G.E.

Autorizza il CTU:

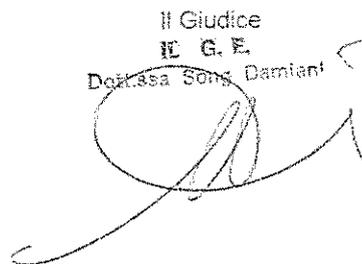
- a servirsi del proprio automezzo per l'espletamento delle operazioni di sopralluogo;
- a richiedere agli uffici preposti copia degli atti tecnico-amministrativi necessari per l'espletamento dell'incarico;
- ad avvalersi, se necessario, dell'intervento della forza pubblica competente per territorio per l'espletamento delle operazioni di accesso nell'immobile pignorato;
- qualora, dopo l'inizio delle operazioni peritali (nel quale sarà specificato l'eventuale intervento della P.S.) l'esecutato non acconsenta o impedisce il normale svolgersi degli accertamenti, si invita il Comando Stazione Carabinieri competente per territorio a prestare, su richiesta del CTU, l'assistenza necessaria per l'espletamento dell'incarico conferitogli;
- qualora non sia possibile accedere negli immobili per reiterata assenza del debitore o del proprietario del bene pignorato-custode ex legge – il CTU dovrà notificare al G.E. per le determinazioni dei provvedimenti opportuni e, se del caso, per la sostituzione del custode;

Il G.E.

- assegna al CTU il termine di legge per il deposito della relazione scritta;
- determina in € 500,00 oltre IVA e CAP, l'acconto in favore del CTU che pone a carico della parte creditrice istante;
- provvederà alla liquidazione finale previa esibizione di bozza di liquidazione nella quale sarà indicato l'onorario nonché un dettagliato elenco delle spese vive sostenute presso i vari uffici.

Il Cancelliere


Il Consulente
* 

Il Giudice
Il G. E.
Dott.ssa Song Damiani




- PEC a

Avv. G. CAPOGREGO

Arch. V. SCARFONE

Arch. G. BARBERI

17.4.15

IL COMITATO
[Signature]



Tribunale di Catanzaro

Prima sezione civile

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Song Damiani

Procedura Esecutiva n. 187/2014 R.G.Espr.

Istanza per astensione incarico

Il sottoscritto Arch. Barberi Gianfranco, prescelto dalla S.V. Ill.ma CTU nella procedura esecutiva in epigrafe ed invitato a comparire nell'udienza del 16/04/2015 per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti,

IN VIRTÙ

del fatto che si trova nelle condizioni di doversi astenere dall'incarico per altri improrogabili impegni lavorativi che lo terranno occupato fuori città

CHIEDE

alla S.V.Ill.ma di essere esonerato dall'incarico.

Ringraziando per la fiducia accordata.

Catanzaro, 16 Aprile 2015

17/4/15
[Signature]

TRIBUNALE DI CATANZARO
16/4/15
[Signature]

Con osservanza
ARCHITETTO GIANFRANCO BARBERI
[Signature]

U° si sostituisce con
l'arch. V. Scarfone
che si colloca il 28/04/
2015 h. 12. Si comunica
al CTU-
Ct, 17/04/2015
Dott.ssa Song Damiani
[Signature]



Arch. Viviana Scarfone
vivianascarfone@libero.it
viviana.scarfone@archiworldpec.it

ITALFONDIARIO S.P.A.
VIA M. CARUCCI 131,00143 ROMA (RM)
Rappresentata e difesa
AVV. TO CAPOGRECO GIUSEPPE
VIA CHIEFARI, 1 88060 SOVERATO (CZ)

[REDACTED]

Catanzaro **23.04.2015**

Oggetto : - Comunicazione inizio operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa. Pro. N° 187.2014

La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone nominata C.T.U., in data 22.04.2015, nella Procedura esecutiva n°187.2014 presso il Tribunale Ordinario Di Catanzaro, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Song Damiani, a seguito di tale incarico e al fine necessario per espletamento dello stesso, comunica ai **Sig.ri** [REDACTED] [REDACTED] che l'inizio delle operazioni di sopralluogo dell'immobile sito in VIA CARLO V, 60 in Catanzaro, avverrà il giorno **05.05.2014** alle ore **15,30**

Cordiali saluti

Arch. Viviana Scarfone



Arch. Viviana Scarfone
vivianascarfone@libero.it
viviana.scarfone@archiworldpec.it

ITALFONDIARIO S.P.A.
VIA M. CARUCCI 131,00143 ROMA (RM)
Rappresentata e difesa
AVV. TO CAPOGRECO GIUSEPPE
VIA CHIEFARI, 1 88060 SOVERATO (CZ)

[REDACTED]

Catanzaro **06.05.2015**

Oggetto : - 2 ° Comunicazione inizio operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa. Pro. N° 187.2014

La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone a fronte di un primo sopralluogo non andato a buon fine, perché la parte convenuta, ossia i Sig.ri [REDACTED], non hanno dato disponibilità di visionare l'immobile non aprendo all'arrivo della sottoscritta.

Con la seguente si avvisa che in data **15.05.2015** alle ore 16,00, presso l'immobile sito in **VIA CARLO V, 60** in Catanzaro, si terrà il - 2° SOPRALLUOGO.
IN CASO DI MANCATA PRESENZA DELLA PARTE DEBITRICE, LA SOTTOSCRITTA SI VEDRA' COSTRETTA A CHIEDERE L'INTERVENTO DELLA FORZA PUBBLICA

Cordiali saluti

Arch. Viviana Scarfone



Posteitaliane



Avviso di ricevimento

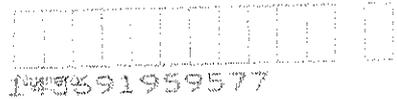
11/05/2015 - ore 11:44 - 0501 - CATANZARO

ARCH. VIVIANA SCARFONE
Vico III GELSO BIANCO, 10
88100 CATANZARO



Avviso di ricevimento

Raccomandata Placato
 Assicurata Euro



Data di spedizione: 07/05/2015 11:44 (Ufficio postale di) Fraz. 19031 Sez. 05 CATANZARO I

Destinatario: [REDACTED]

Via VIA CARLO IV 60
C.A.P. 88100 Località CATANZARO

[REDACTED]

11/05/15
Firma dell'incaricato alla distribuzione
Bollo dell'ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 23 D.M. 02/04/03
- Per il recapito a un unico destinatario
- Spese di spedizione pagate



ITALFONDIARIO S.P.A. di [redacted]

Avviso di ricevimento

Raccomandata Il Parco

Assicurata Buro

Numero di [redacted]

Data di spedizione [redacted] Dall'ufficio postale di [redacted]

Destinatario Sig. Ri [redacted]

Via VIA CARLO V 60

C.A.P. 88100 Località CATANZARO

Firma [redacted] Data [redacted] Firma dell'incaricato alla distribuzione [redacted] Bordo dell'ufficio di distribuzione

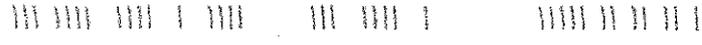
Tempo massima di sposta dell'art. 39 (2) M. 09/04/01
 - Per multipli e un unico destinatario
 - Sottoscrizione postale

Posteitaliane



Avviso di ricevimento

ADEN. VIVIANA SCARFONE
 Vico III GELSO BIANCO 10
 88100 CATANZARO



ITALFONDIARIO S.P.A. c/ [REDACTED]

Avviso di ricevimento

Raccomandata Poste
 Assicurata Euro



Data di spedizione: 01/05/2015 Dall'ufficio postale di: ROMA

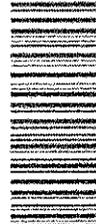
Destinatario: ITALFONDIARIO S.P.A.
 Via: VIA M. CARUCCI 131
 C.A.P.: 00143 ROMA

01 MAG 2015

Firma per estero del ricevente (nome e cognome): _____ Data: _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione: _____ Bolla dell'ufficio di distribuzione: _____

Consegna ordinaria e servizi dell'art. 38 D.M. 09/04/01
 Inviato a un altro destinatario
 Somministrazione ridotta

N. Raccomandata 14581462880-0



Posteitaliane

Posteitaliane - Aut. Min. Giust. n. 4309/0001 del 12/11/2009

Attivazione RACCOMANDATA

È richiesto il pagamento del denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.
 Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello



DESTINATARIO
 VIA CARUCCI 131
 CAP 00143 ROMA
 RICEVUTA
 SPEDIRE IN
 CONFEZIONE
 RACCOMANDATA
 SERVIZIO
 POSTALE
 ITALIANO

SERVIZI ACCESSORI RICHIEDI
 Contrassegnare la casella interessata
 Via aerea A.R.
 Assegno € _____ (in cifre)

DATA: 01/05/2015
 CASALDI
 DATA: 01/05/2015
 SERVIZIO POSTALE ITALIANO

TASSE

TRIBUNALE ORDINARIO DI
CATANZARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R. G. 187/2014

2° VERBALE DI SOPRALUOGO:

La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone
Membro C.T.U. in data 22.04.2015
nelle procedure esecutive N° 187/2014
dell'Ilmo. Giudice Dott. SONG DAMIANI
presso il Tribunale di Catanzaro,
Da inizio alle operazioni di sopralluogo
presso l'immobile sito in Via CARLOV,
60 in ca. alle ore 16,00

- Qui presenti nel posto il fig. [REDACTED]
[REDACTED] Titolo e coartato [REDACTED]
con la fig. [REDACTED]

- IL CO MANDATE. la stazione Carabinieri
di Catanzaro per mezzo, M.A.R.A.S.
U.P.S. [REDACTED]

- IL NABESCIANO [REDACTED]
La sottoscritta dopo aver preso visione
dei locali oggetto in corso. e dopo



era effettuato uno scavo di fot.
che ricomincia alle porte della clinica di
partire che lo sottoscrive deperitico
nel Tempus equanti dall'uno giudice.
Poco dopo alle dichiarazioni delle
parti in merito alle vicende, sempre per
la decisione in essere le settimo
dichiaro di esplicito e di fare
le scoperte tecniche in merito
della stima del modulo.

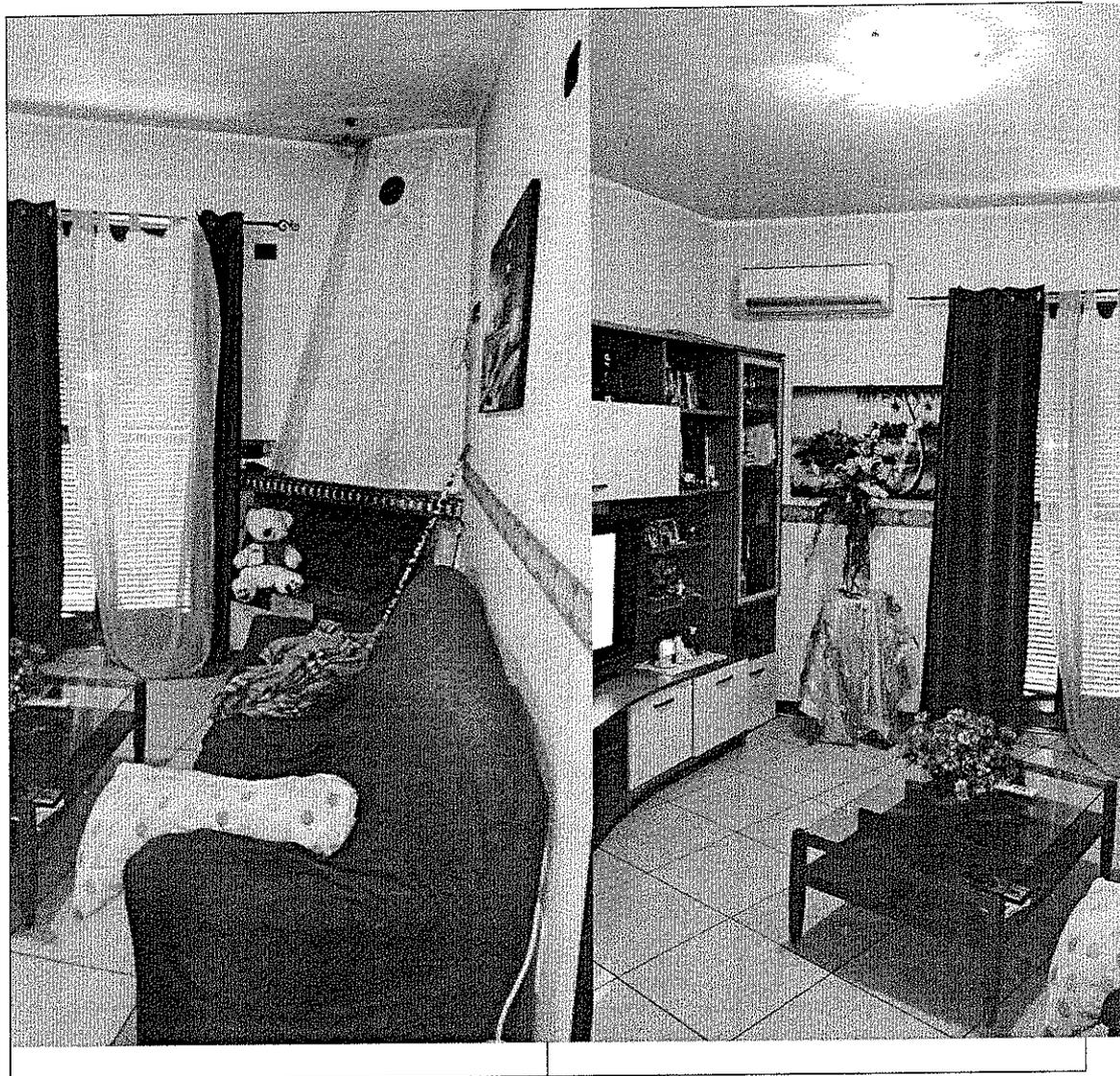
per interventi alle porte

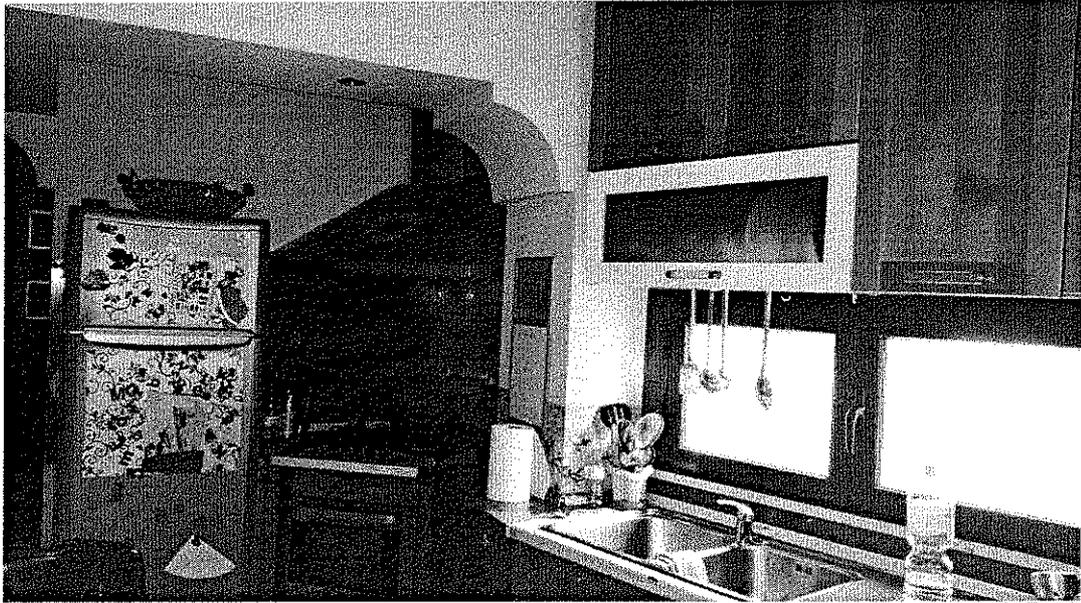
[REDACTED]

le operazioni si concludono
alle ore 16,25.



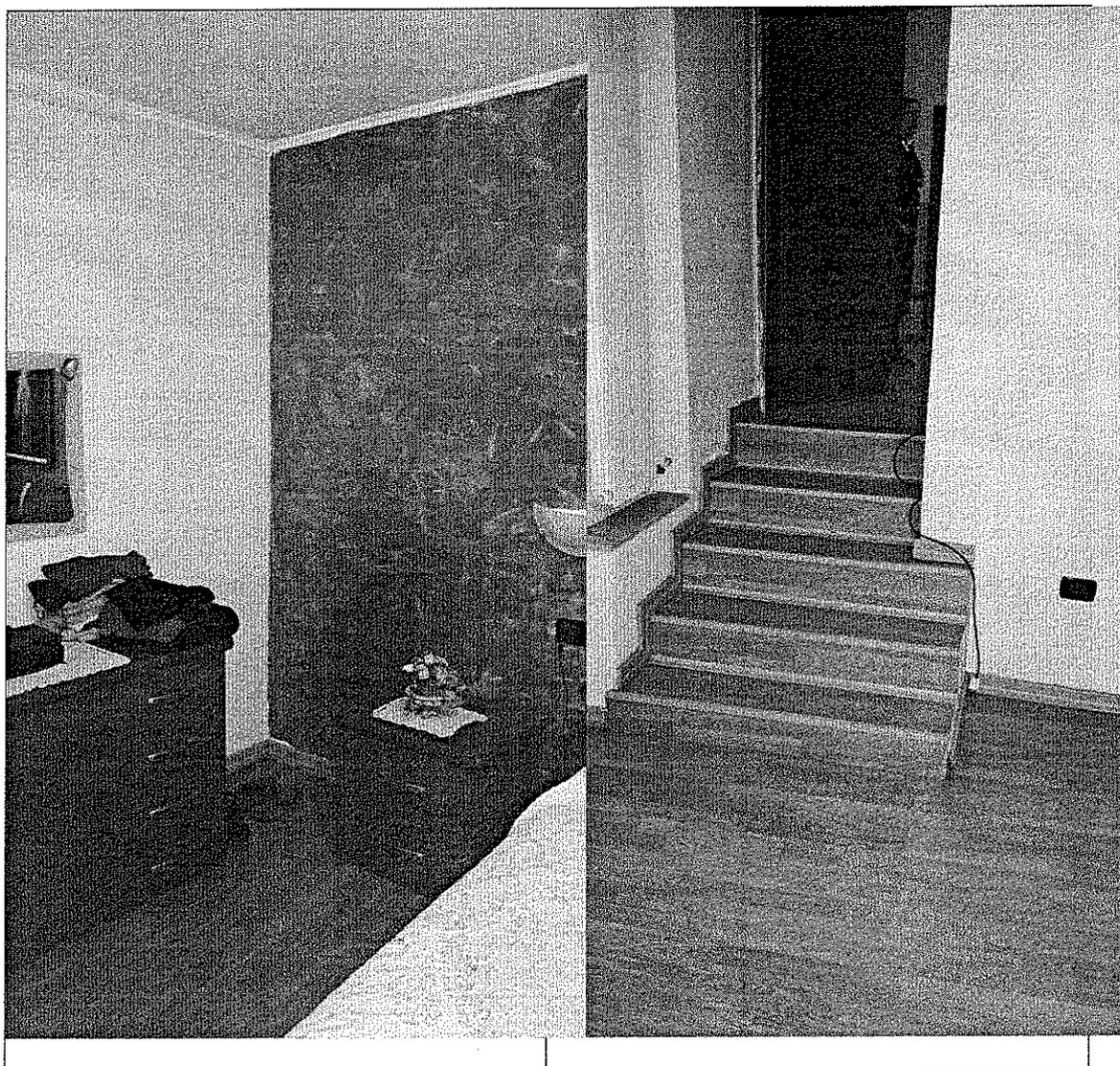
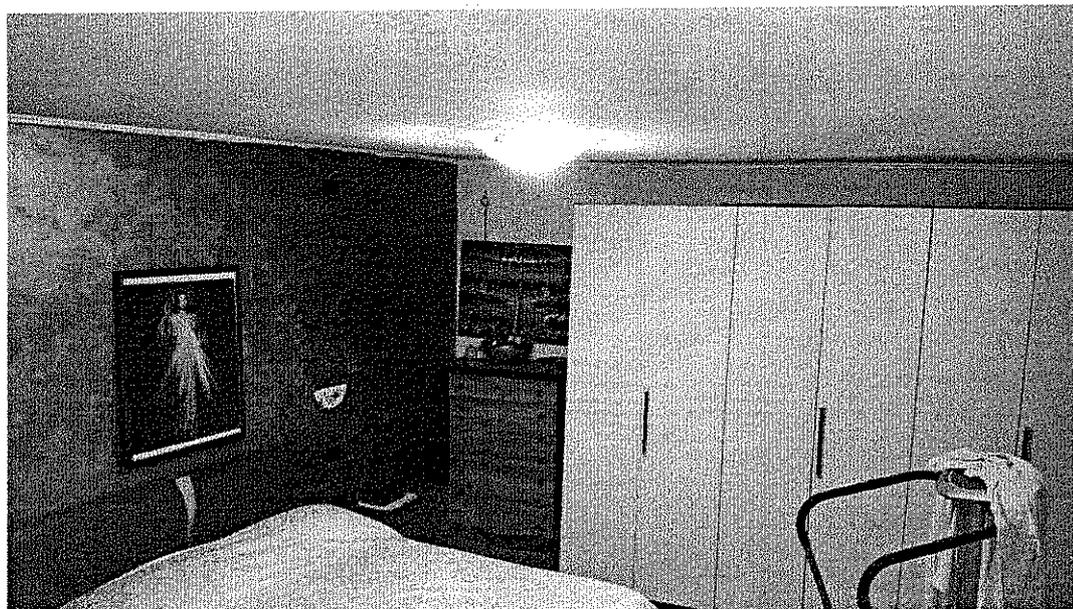
DOC. FOTOGRAFICHE :

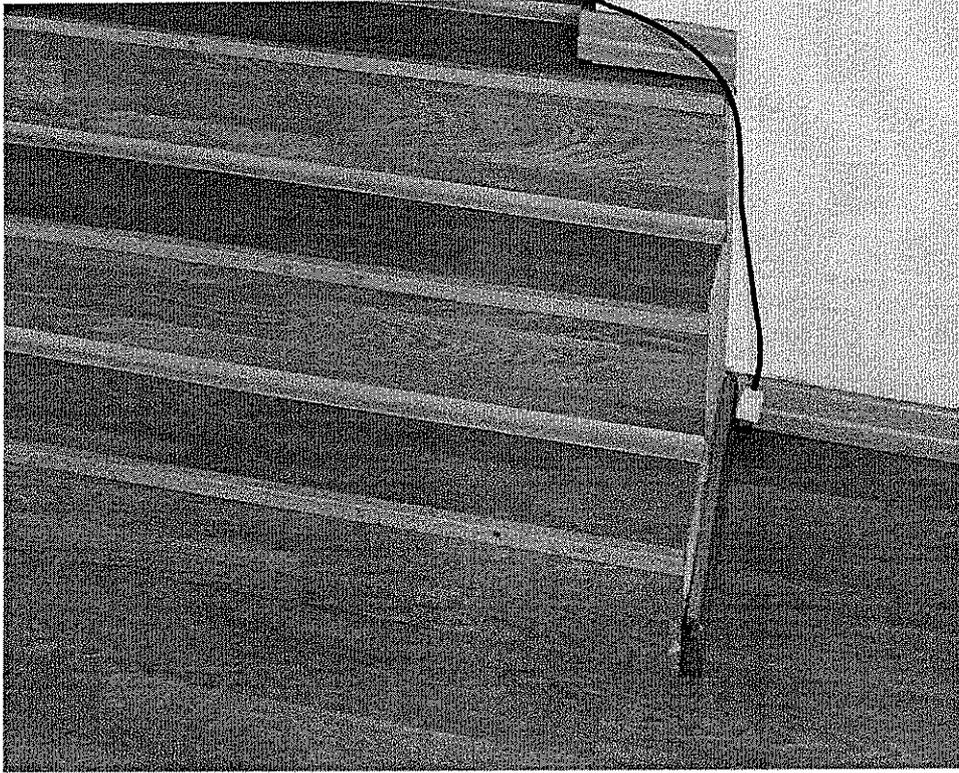


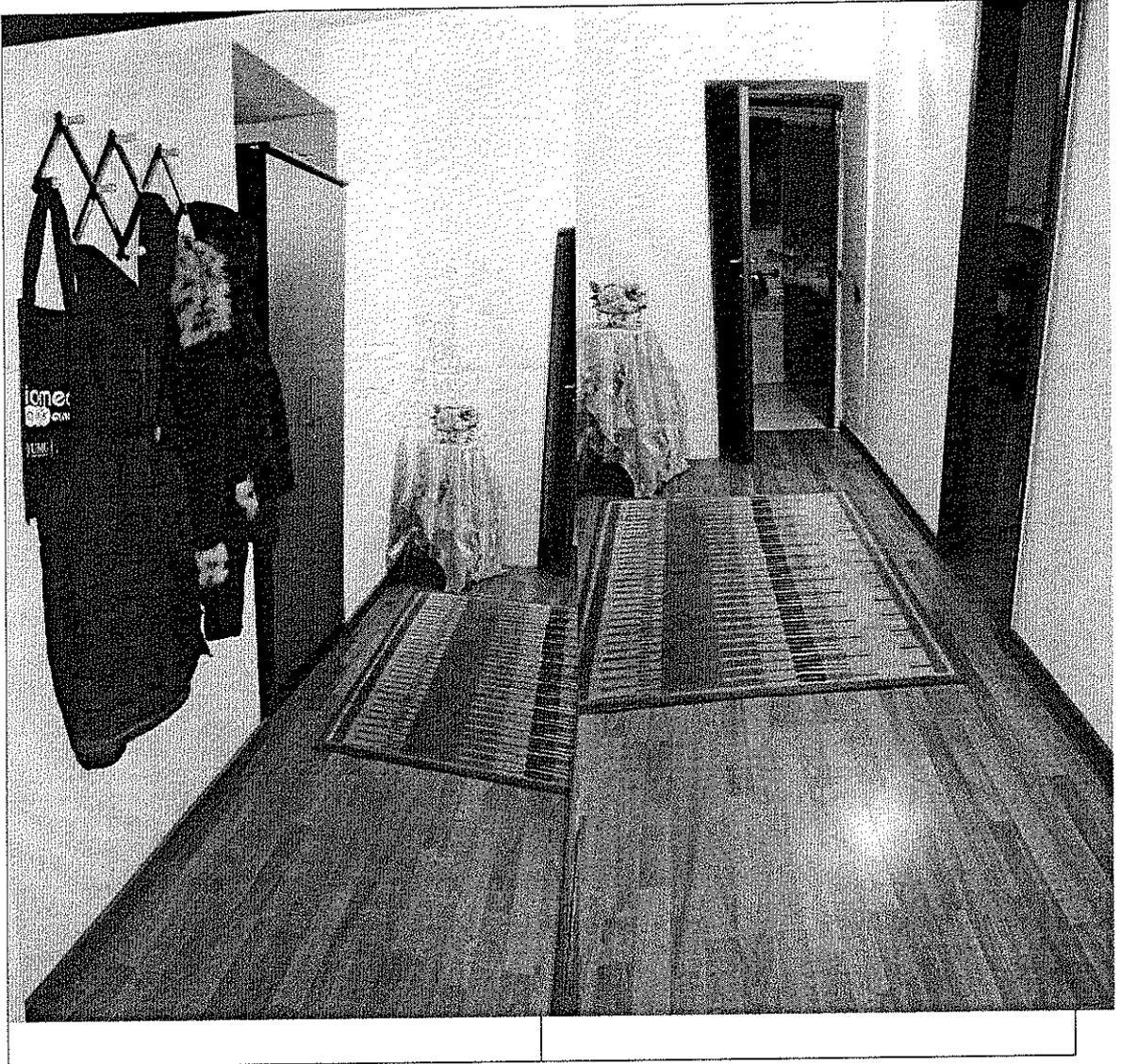


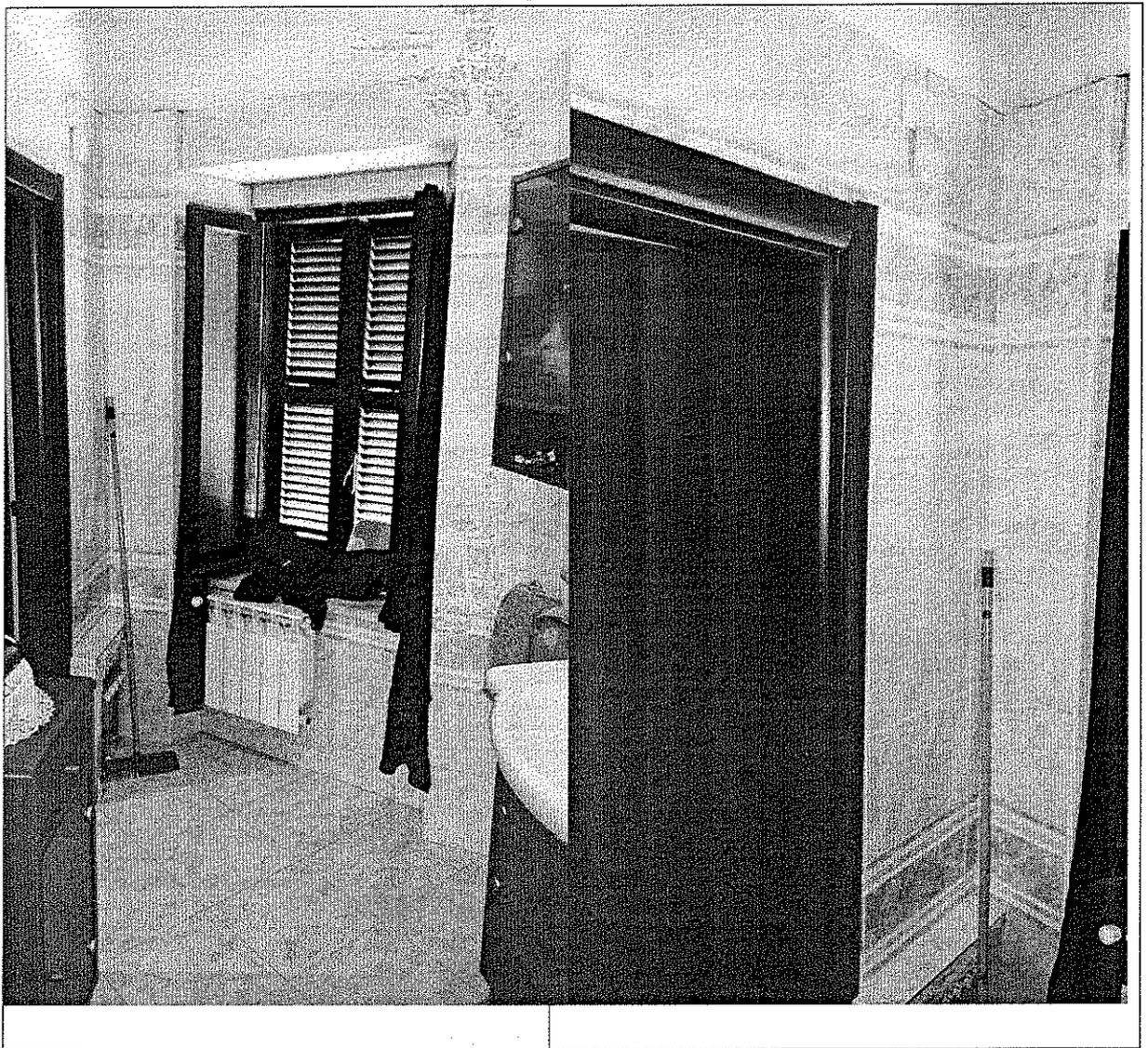
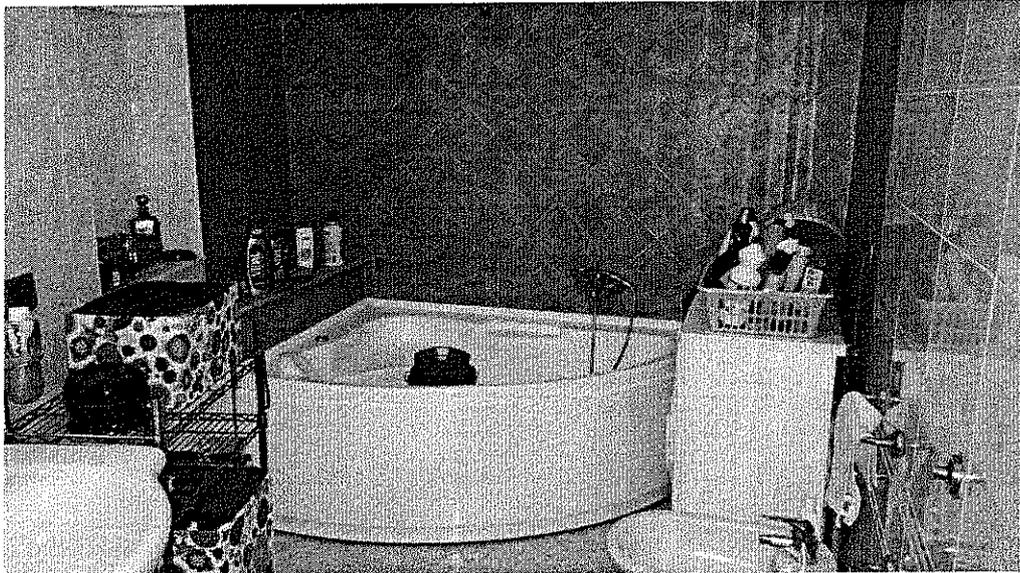




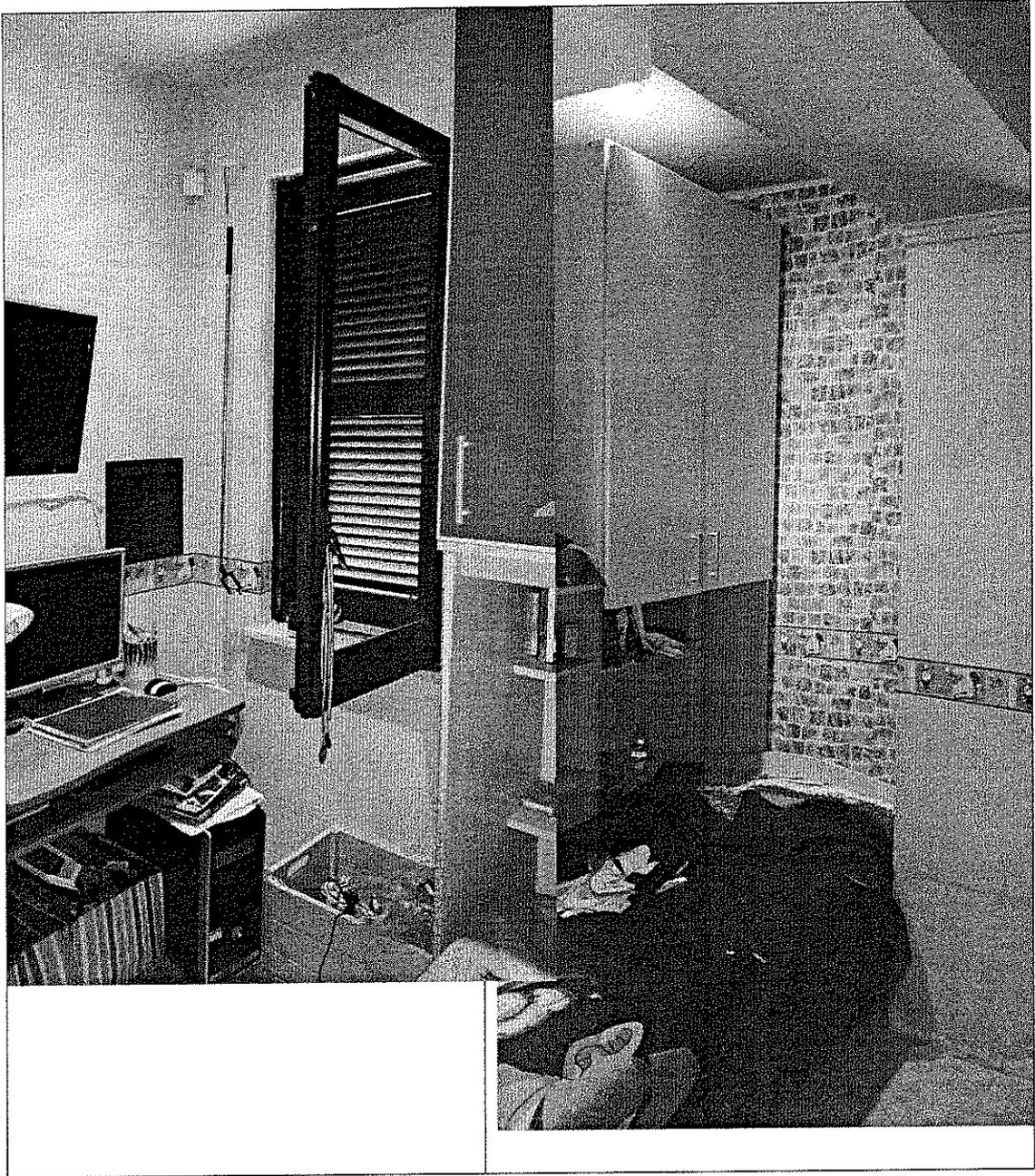


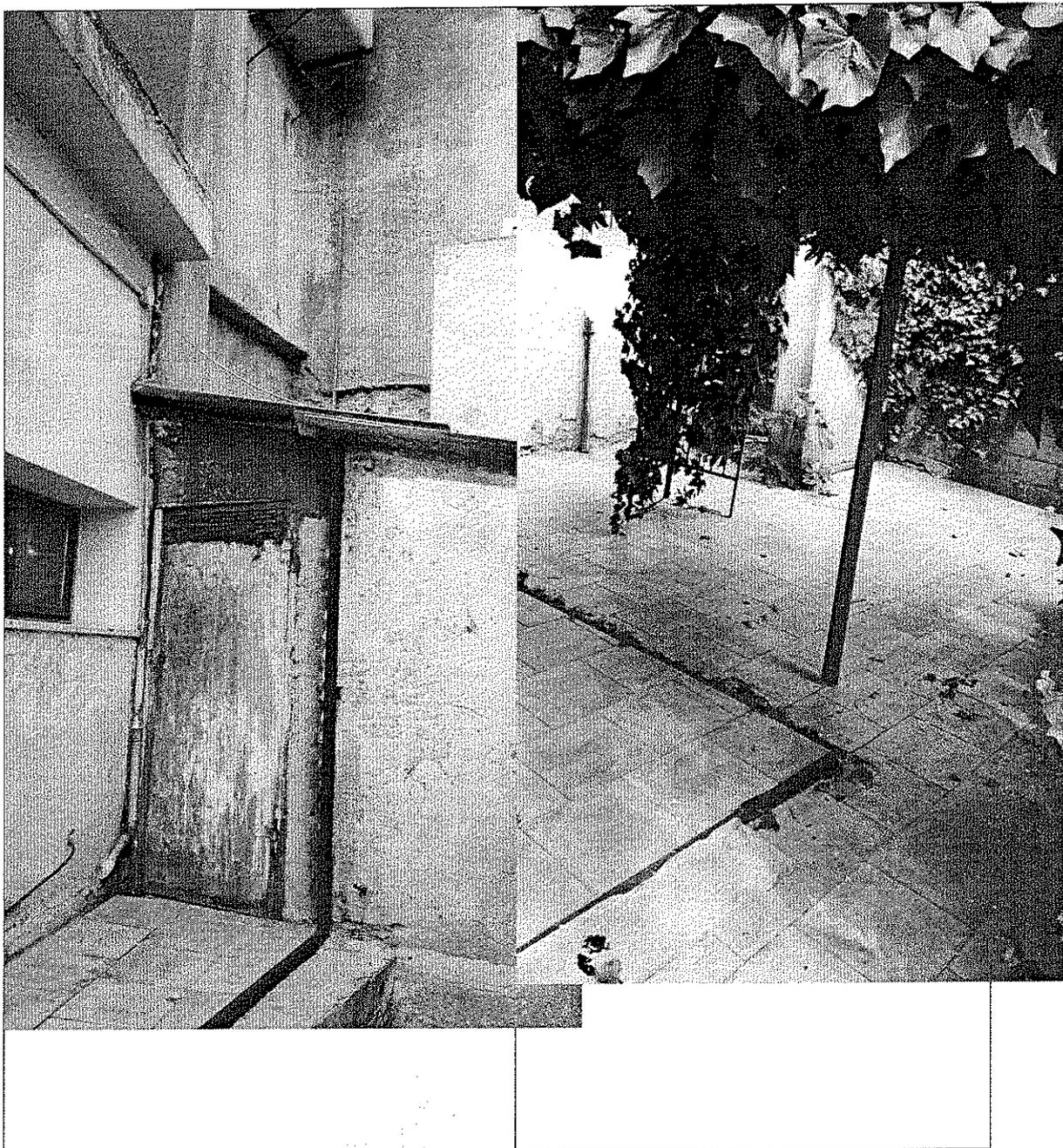






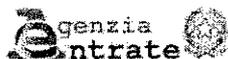








o Visura catastali- ispezione ipotecaria



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/05/2015 Ora 12:22:06
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta CZ 40189 del 2015
Ricevuta di cassa n. 5941
Ispezione n. CZ 40190/3 del 2015
Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1979 al 22/05/2015

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

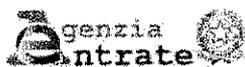
Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2006 - Registro Particolare 5072 Registro Generale 7499
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 142022/38416 del 26/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 7500
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 142023/38417 del 26/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
 1. Comunicazione n. 936 del 28/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 29/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/05/2015 Ora 12:22:06
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

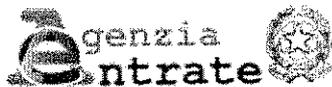
Protocollo di richiesta CZ 40189 del 2015
Ricevuta di cassa n. 5941
Ispezione n. CZ 40190/3 del 2015
inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2008 - Registro Particolare 1049 Registro Generale 6308
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 139983/11896 del 23/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2014 - Registro Particolare 10308 Registro Generale 12539
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6074 del 07/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:48

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015

Ispezione n. CZ 40190/4 del 2015

inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Tassa versata € 4,00

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7499

Registro particolare n. 5072

Presentazione n. 81 del 28/04/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 26/04/2006
Notaio GUALTIERI PAOLA
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 142022/38416
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

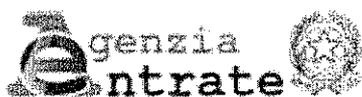
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C352 - CATANZARO (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 46 Particella 109 Subalterno 1
Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 6,5 vani
Indirizzo VIA CARLO V N. civico -
Piano S1

Immobile n. 2
Comune C352 - CATANZARO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 46 Particella 77 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 73 centiare





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:48

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015
Ispezione n. CZ 40190/4 del 2015
Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54
Richiedente SCARFONE VIVIANA
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 7499
Registro particolare n. 5072
Presentazione n. 81 del 28/04/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

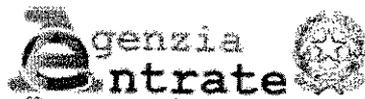
Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA PARTE VENDITRICE, HA DICHIARATO E GARANTITO DI ESSERE IN REGOLA CON IL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI E COMUNQUE EVENTUALI ARRETRATI PER SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ALLA DATA DELL'ATTO, RESTANO A CARICO DI ESSA PARTE VENDITRICE. RESTANO ALTRESI' A CARICO DELLA PARTE VENDITRICE FINO ALLA DATA DELL'ATTO I PAGAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA I.C.I., ACQUA, LUCE E GAS E QUALSIASI ALTRO TRIBUTO O SOMMA DOVUTA PER ALTRE UTENZE ANCHE SERICHIESTE IN EPOCA SUCCESSIVA ALLA VENDITA.





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:57

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento	Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015
	Ispezione n. CZ 40190/5 del 2015
	Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54
Richiedente SCARFONE VIVIANA	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	
Registro generale n. 6308	
Registro particolare n. 1049	Presentazione n. 34 del 24/04/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	23/04/2008	Numero di repertorio	139983/11896
Notaio	GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA	Codice fiscale	GMN MGR 52P6I H516 V
Sede	CATANZARO (CZ)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 145.480,00	Tasso interesse annuo 5,8%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese -	Totale € 290.960,00	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 30 anni		
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico	SI	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C352 - CATANZARO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 46	Particella 109	Subalterno	1
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE		Consistenza 6,5 vani		
Indirizzo	VIA CARLO V				N. civico 60
Piano	S1				
Immobile n. 2					
Comune	C352 - CATANZARO (CZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	46	Particella 77	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 73 centiare	





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:57

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015

Ispezione n. CZ 40190/5 del 2015

Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6308

Registro particolare n. 1049

Presentazione n. 34 del 24/04/2008

Indirizzo VIA CARLO V

N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCO DI NAPOLI S.P.A.

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 04485191219

Domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA TOLEDO
N.177

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1.

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'EROGAZIONE DELLA SOMMA MUTUATA E' STATA EFFETTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ISCRIVENDO ATTO. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN NAPOLI, ALLA VIA TOLEDO N.177 AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO, CHE DISCIPLINA IL MUTUO. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA STABILITA IN MESI 360 (PERIODO DI AMMORTAMENTO), OLTRE AL PERIODO (DI PREAMMORTAMENTO) INTERCORRENTE FRA LA DATA DEL CONTRATTO E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE SOLARE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO MEDESIMO. LA PARTE MUTUATARIA RIMBORSERÀ IL CAPITALE MUTUATO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, FISSE E COSTANTI - AD ECCEZIONE DELLA PRIMA SULLA QUALE VERRANNO CONGUAGLIATI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO IN SEGUITO INDICATI -, COMPRENSIVE OLTRE CHE DI UNA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE ANCHE DEI RELATIVI INTERESSI DOVUTI AL TASSO DI SEGUITO INDICATO, A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL SECONDO MESE SOLARE





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:57

Pag. 3 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento	Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015
	Ispezione n. CZ 40190/5 del 2015
	Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54
Richiedente SCARFONE VIVIANA	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	
Registro generale n. 6308	
Registro particolare n. 1049	Presentazione n. 34 del 24/04/2008

SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO: LA PRIMA RATA MENSILE POSTICIPATA DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO DOVRA' PERTANTO PAGARSI L'1 LUGLIO 2008. LE RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI INTERESSI AL SAGGIO DELLO 0,483333% MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,8%, E DI UNA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE, SONO STATE DETERMINATE E DEFINITE IN EURO 853,61 CIASCUNA. GLI INTERESSI, PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, SARANNO CALCOLATI IN BASE AI GIORNI DELL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 36.000, AL FINE DI AGEVOLARE LA PARTE MUTUATARIA LA BANCA HA ATTRIBUITO ALLA STESSA LA FACOLTA' DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO PER UN MASSIMO COMPLESSIVO DI TRE VOLTE ED INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI MUTUATARI, CIASCUNA PER NON PIU' DI SEI RATE CONSECUTIVE, AL RICORRERE DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: -TRASCORSI 24(VENTIQUATTRO)MESI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO;- PRESENTAZIONE DI RICHIESTA SCRITTA DI SOSPENSIONE, SOTTOSCRITTA DA CIASCUN MUTUATARIO, ALLA FILIALE DELLA BANCA CHE HA EROGATO IL MUTUO, ENTRO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI LA SCADENZA DELLA RATA DA CUI SI INTENDE FAR DECORRERE LA SOSPENSIONE; IN CASO CONTRARIO LA SOSPENSIONE DECORRERA' DALLA RATA IN SCADENZA IL MESE SUCCESSIVO;- IN PRESENZA DI PAGAMENTI DELLE RATE DEL MUTUO REGOLARI, SENZA ARRETRATI;- AVVENUTO PAGAMENTO DI NUMERO 6 (SEI) RATE DI MUTUO TRA UNA RICHIESTA DI SOSPENSIONE E L'ALTRA. TRASCORSO TALE PERIODO DI SOSPENSIONE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO DOVRA' RIPRENDERE A PARTIRE DALLA RATA SOSPESA SENZA CHE LA BANCA SIA TENUTA AD EFFETTUARE ALCUNA RICHIESTA A TALE RIGUARDO. DI CONSEGUENZA LA DURATA DEL MUTUO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE PROROGATA DI UN NUMERO PARI ALLE RATE SOSPESSE. NEL PERIODO DI SOSPENSIONE SUL DEBITO RESIDUO MATURERANNO INTERESSI CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.4 -INTERESSI- DEL CONTRATTO DI MUTUO E CON LE MODALITA' IVI PREVISTE. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA AL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI TALI INTERESSI MEDIANTE IL LORO VERSAMENTO IN QUOTE COSTANTI RIPARTITE SUL NUMERO. ED ALLE STESSA SCADENZE, DELLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO. IL PREDETTO IMPORTO NON SARA' PRODUTTIVO DI ULTERIORI INTERESSI. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO, PRO-TEMPORIS VIGENTE DURANTE LA MORA, PER LE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO MARGINALE (MARGINAL LENDING FACILITY) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA (ALLA DATA DELL'ATTO PARI AL 5% ANNUO E PUBBLICATO SUL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS ALLA PAGINA ECB01(ZERO UNO) OVVERO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", MAGGIORATO DI 3,50 PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA IL TASSO DI CUI SOPRA NON VENISSE PIU' DETERMINATO, L'INTERESSE DI MORA SARA' CORRISPONTO NELLA MISURA PARI AL TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A SEI MESI (BASE 360 (TRECENTO SESSANTA))- DENOMINATO EURIBOR-RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DEI SEMESTRI GENNAIO/GIUGNO E LUGLIO/DICEMBRE DI CIASCUN ANNO, MAGGIORATO DI 2,50 PUNTI PERCENTUALI ANNUI E DA APPLICARE, RISPETTIVAMENTE, AL PRIMO ED SECONDO SEMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO. PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSS-SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER). GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.500 SU BASE ANNUA. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) DEL MUTUO ALLA DATA DELL'ATTO E' PARI AL 6,043% ANNUO. L'IPOTECA COMPRENDE E





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:22:57

Pag. 4 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015

Ispezione n. CZ 40190/5 del 2015

Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

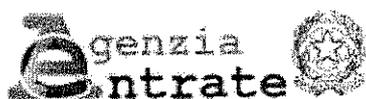
Registro generale n. 6308

Registro particolare n. 1049

Presentazione n.34 del 24/04/2008

GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, AL TASSO COME SOPRA DETERMINATO; L'AMMONTARE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE SCADUTE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA INNANZI STABILITA, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 2855 C.C.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA, E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE AGLI INTERESSI (ANCHE DI PREAMMORTAMENTO) AL TASSO DEL 5,8% ANNUO. AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E AD OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE, AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELL'ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI, NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NON. LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO DICHIARATI NEL CONTRATTO COMUNICATI SUCCESSIVAMENTE ALLA BANCA CON LETTERA RACCOMANDATA. TRATTASI DI APPARTAMENTO COSTITUITO DA QUATTRO VANI, CAMERETTA, INGRESSO, CUCINA E DOPPI SERVIZI, CON PERTINENTE ORTO DI CIRCA METRI QUADRATI 373 (UNITA' NEGOZIALE 1,2).





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:23:03

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento	Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015 Ispezione n. CZ 40190/6 del 2015 Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54 Tassa versata € 4,00
Richiedente SCARFONE VIVIANA	
Nota di trascrizione	
Registro generale n. 12539	
Registro particolare n. 10308	Presentazione n. 17 del 29/10/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	6074
Data	07/10/2014	Codice fiscale	80003600790
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	CATANZARO (CZ)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C352 - CATANZARO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 46	Particella	109	Subalterno	1
Natura	A - APPARTAMENTO	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	C352 - CATANZARO (CZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	46 Particella 77	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/05/2015 Ora 12:23:03

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 40189 del 2015

Ispezione n. CZ 40190/6 del 2015

Inizio ispezione 25/05/2015 12:21:54

Tassa versata € 4,00

Richiedente SCARFONE VIVIANA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12539

Registro particolare n. 10308

Presentazione n. 17 del 29/10/2014

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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





Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2015

Data: 18/05/2015 - Ora: 11:41:36
Visura n.: C20051914 Page: 1

Segue

Dati della richiesta

Terroni e Fabbricati siti nel comune di CATANZARO (Codice: C352) Provincia di CATANZARO

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CATANZARO (Codice C352) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particello	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	46	109	1	1		A/6	3	6,5 vani	Euro 244,99	Dati derivanti da: VIA CARLO V piano S.I. VARIANZIONE del 19/05/2006 n. 5188/12006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n. C20057285) VAR RETTIFICAZIONE D'IMPREGNO	Riserve

Immobile 1: Riserve:

1. Atti passivi intermedi non esistenti - Riserva in atti fino al 26/04/2006

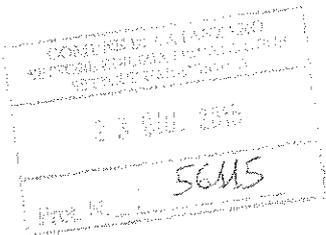
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1 in regime di separazione dei beni RETTIFICAZIONE E STIPULAZIONE ALLATTA ALLA N. del 26/04/2006 n. 5930/12007 in atti dal 01/06/2007 (protocollo n. C20169230) Registrata alle Seclie ISTANZA 16918702/ISTANZA 169187407



ITALFONDIARIO S.P.A. di [redacted]

23/06



Al Sig. Dirigente
Del Settore URBANISTICA
Comune di Catanzaro

Oggetto: richiesta di accesso informale a documenti e atti amministrativi.

Il/la sottoscritt/a ARCH. VIVIANA SCARFONE nata a CATANZARO il 15.11.1973 e
residente in CATANZARO in Via VICO III GELSO BIANCO, 10

CHIEDE

Di prendere visione e/o estrarre copia, nei modi previsti da codesta Amministrazione, dei seguenti documenti:

- 1) IN RIFERIMENTO AL PUNTO N° 9 DI CODESTA Doc.
- 2) ALLEGATA RIFERIMENTO IMH. Foglio 46 P. 109, sub 1
- 3) DI PROPRIETA' DEL SIG. [redacted]
- 4) DI PROPRIETA' DEL SIG. [redacted]

All'uopo dichiara che l'interesse connesso all'oggetto della richiesta è comprovato da NOMINA Q.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI CATANZARO U.E. IMMOBILIARI esibisce documento d'identità personale VIVIANA SCARFONE n° AS6014189 rilasciato da CATANZARO il 22.12.2011

Esercita poteri rappresentativi conferiti dal L. GIUDICE DOTT. SONO DAMIANI (presentazione della delega secondo la normativa vigente)

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Li 23.06.2015

IL RICHIEDENTE
Viviana Scarfone

COMUNE DI CATANZARO

Richiesta prot. n° _____ del _____

Accertato l'impossibilità dell'accoglimento immediato della richiesta in via informale, in quanto sorgono dubbi sulla legittimazione del richiedente, sulla sua identità, sui suoi poteri rappresentativi, sulla sussistenza dell'interesse alla stregua delle informazioni e delle documentazioni fornite, sull'accessibilità del documento o sull'esistenza di contro interessati, o sulla quantità di documenti coinvolti, si invita l'interessato a presentare richiesta d'accesso formale, di cui l'ufficio rilascia ricevuta.





CITTA' DI CATANZARO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

Catanzaro, 29 LUG. 2015

Prot. N° 68806

**ALL' ARCH. SCARFONE VIVIANA
VICO III° GELSO BIANCO N° 10
88100 CATANZARO**

OGGETTO : Richiesta Atti C.T.U. procedura esecutiva immobiliare n° 187/2014.

In riscontro alla richiesta in oggetto pervenuta in data 23.06.2015 con prot. n° 56115, si comunica che a carico dei nominativi in essa contenuti, per l'immobile disinto in catasto al foglio n° 46 particella n° 109 sub I non risultano rubricate istanze di condono edilizio inoltrate rispettivamente ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003, né atti comprovanti il rilascio di Certificazione di Agibilità/Abitabilità.

Il Tecnico Resp: Geom. R. M. Concolino

Il Dirigente : Arch. Giuseppe Lonetti





CITTÀ DI CATANZARO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E P.U.C.

N. 291

VISTA la richiesta dell'Architetto SCARFONE VIVIANA, in qualità di C.T.U. nominata dal Tribunale di Catanzaro, acquisita da questo Settore in data 27 Luglio 2015 con protocollo n° 56115;

VISTA, altresì, la cartografia esistente e ricavata dall'aerofotogrammetria;

VISTI gli atti esistenti in Ufficio;

VISTO l'articolo 65 delle Legge Regionale Urbanistica 16 Aprile 2002 n° 19 e s.m.i.;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n° 120 del 04 Dicembre 2007, relativa alla Presa d'Atto della Vigenza delle Linee Guida e dichiarazione di non contrasto delle previsioni del P.R.G. vigente, ai sensi del 2° comma dell'articolo 65 delle Legge Regionale 16 aprile 2002 n° 19;

Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

Che il bene sito in questo Comune e riportato in Catasto al Foglio di Mappa n° 46, Particella n. 109 Sub1 (Fabbricato + corte), nello Strumento Urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08 Novembre 2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16 Novembre 2002, è classificato: "Zona Territoriale Omogenea A3 - Zona di Riqualificazione dei Tessuti Urbani esistenti Aree Urbane edificate ai limiti dei Margini Naturali".

Che detto bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata "R2 - Rischio Moderato con associato perimetro frana" dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino Regionale ed approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001.

Che le Norme Tecniche di attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli Strumenti Urbanistici operanti ed alla citata delibera di C.C. n° 120 del 04 dicembre 2007.

Catanzaro li, 31 LUG. 2015

Il Resp. del Procedimento
Geom. Vincenzo Lavecchia



Il Resp. della Pian. Territoriale
arch. Giuseppe Fregola



POBIAVPO HOCEDD ATTUAZIONE P.A.N. CATANZARO

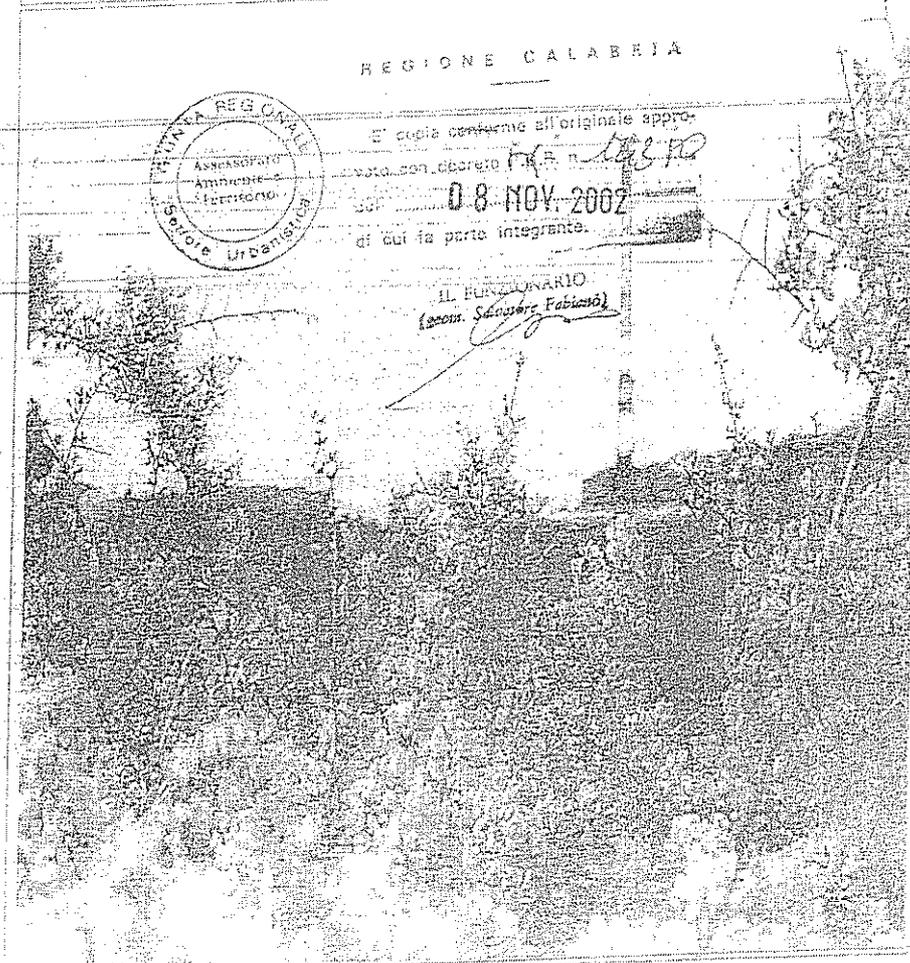
CITTÀ DI CATANZARO PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



È copia conforme all'originale approvato con decreto n. *148/PO*
del **08 NOV. 2002**
di cui fa parte integrante.

IL FUNZIONARIO
(*secm. Scarfone Fabiano*)



P3bis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Prof. Ing. *Giorgio Raimondo* - Co. Direttore
- Prof. Ing. *Alessandro Sica*
- Ing. *Francesco Carloti*
- Arch. *Santa Foresto*
- Dott. Agr. *Giovanni Leone*
- Ann. *Udo Pappalardo*
- Don. Genl. *Fabio Procopio*

NOVEMBRE 2002

versione definitiva approvata con D.D.G. n°14350 dell' 8.11.2002



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

PARTE TERZA

PREVISIONI DEL P.R.G.

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 34
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Sono considerate come Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le seguenti zone:

ZONA " A "

ZONA " B "

ZONA " C "

ZONA " D "

ZONA " E "

ZONA " F "

ZONA " G "

ZONA " H "

ARTICOLO 35
IL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Nelle Z.T.O. A1 e A2 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela e la salvaguardia di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di riqualificare urbanisticamente parti della struttura insediativa, luoghi centrali riconoscibili, identità urbana e per conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ai sensi del D. Lgs. n. 490 del 1999.

Nelle Z.T.O. A3 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela di parti dei nuclei urbani edificate ai limiti dei margini naturali, allo scopo di riqualificare urbanisticamente la struttura insediativa di recente formazione salvaguardandone i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti da conservare sia per le valenze paesistiche presenti che per garantire la prevenzione e la mitigazione dei rischi derivanti da eventuali calamità naturali. In tal senso sono state individuate le aree da sottoporre a regime di salvaguardia e da riqualificare mediante interventi di ripristino degli habitat naturali e di gestione compatibile con la sostenibilità ambientale. In tali Z.T.O. A3 qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

È vietato:

- 1) alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche o dei corsi d'acqua superficiali;
- 2) alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. Le aree private (edificate, quando non siano destinate a strade o parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni di esposto nella domanda di concessione edilizia. Esse possono essere sistemate a verde alberato, o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo. Nel caso di sistemazione a verde



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

L'Amministrazione Comunale può fissare -anche nella stessa concessione edilizia- la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara. Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi devono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scale opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si devono rispettare gli alberi esistenti.

Le Norme del Piano Regolatore Generale prescrivono inoltre:

- ☞ il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
 - ☞ il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree occorrenti per la dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al D.l. 2 aprile 1968 n. 1444;
 - ☞ il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente e la riqualificazione ad usi compatibili di aree dismesse o in via di dismissione;
 - ☞ la sostituzione o la demolizione definitiva di tessuti urbani non riconoscibili e privi di identità storica e degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di visibilità, di costo, o per altri motivi;
 - ☞ l'attento controllo -sia preventivo che in corso d'opera- dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici e delle trasformazioni compatibili e sostenibili sia delle aree che dei fabbricati esistenti.
- Il recupero e la riqualificazione degli spazi ineditati interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse -in palese alterazione della loro originarie caratteristiche- devono pertanto concorrere:
- ☞ a ripristinare le valenze ecologiche ed ambientali dei siti individuati e la riconoscibilità e identità originarie degli spazi aperti;
 - ☞ a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica e ai tessuti urbani l'originaria configurazione urbanistica;
 - ☞ a costituire attraverso gli spazi di relazione -laddove possibile- un sistema del verde di interconnessione tra le diverse parti della struttura urbana e di viabilità carrabile e pedonale, indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi, piazze e isole pedonali.

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. A1 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978.

Le Z.T.O.A2 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978 e zone di riqualificazione urbanistica ai sensi delle Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano.

Sono soggetti alla normativa tecnica delle Z.T.O. A1, escluso l'obbligo del Piano Attuativo, gli immobili elencati nell'allegato A delle presenti norme.

In tali zone gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- ☞ Piani Attuativi estesi all'intero ambito definito dalla zonizzazione di Piano nelle Z.T.O. A1 e A2, per gli interventi nelle zone che presentano condizioni di accentuato degrado fisico dell'edificato, di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario o di diffusa promiscuità funzionale; nonché nelle zone che presentano vistosi episodi di edilizia impropria, sia essa riutilizzabile (per nuove destinazioni d'uso) o non più recuperabile;
- ☞ la Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano;
- ☞ interventi previsti dall'iniziativa comunitaria Urban;
- ☞ rilascio di singola concessione edilizia, semplice o convenzionata;
- ☞ autorizzazione, per gli interventi conservativi previsti dalla Leggi n. 457 del 1978 e n. 94 del 1982, rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal Piano Attuativo;
- ☞ denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996.
- ☞ Nelle Z.T.O. A3 non è prescritto l'obbligo del Piano Attuativo.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

- ⇒ Nei nuclei di antica formazione (Z.T.O. A1), individuati negli elaborati grafici, è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un Piano Attuativo, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità o di pubblica utilità.
- ⇒ Nei nuclei urbani (Z.T.O. A3) individuati negli elaborati grafici è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti e la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti.
- ⇒ Nei tessuti urbani e nelle aree (Z.T.O. A3) individuate negli elaborati grafici di norma non è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti. È consentita la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti o che creano evidenti condizioni di rischio o di dissesto in caso di eventi calamitosi.
Gli interventi di demolizione parziale o/o totale sono consentiti, purché siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, al ripristino degli habitat naturali ed al recupero delle valenze paesaggistiche.
- ⇒ Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un Piano Attuativo, purché siano finalizzati al restauro conservativo, al ricambiamento igienico ed alla riqualificazione urbanistica, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).
- ⇒ Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici o insiemi di pregio, i Piani Attuativi e gli interventi edilizi diretti possono prevedere 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 possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di Piani Attuativi, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
- ⇒ Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici o/o privati, non possono essere rimosse o/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.
- ⇒ Salvo apposite successive previsioni dei Piani Attuativi, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
 - le cortine edilizie devono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
 - non è consentita l'apertura di nuove bucature nelle murature perimetrali prospicienti su spazi di uso pubblico;
 - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici -se alberati o sistemati a verde- devono restare inalterati;
 - non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali di uso collettivo, nell'ambito dei programmi pubblici o di iniziativa congiunta pubblico/privata;
 - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciotrolati, selciati, lasticati, ecc.) devono essere mantenuti o/o recuperati;
 - non è consentita asfaltare le pavimentazioni esistenti realizzate in materiali lapidei tradizionali;
 - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da recuperare;
 - gli spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel tessuto urbano esistente;
 - gli spazi destinati a parcheggio devono essere definiti rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.;
- sono considerati abitabili locali aventi un'altezza media maggiore di mt. 2,50 (o adeguabile a rate minima), purché dotati di ricambio 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 consentita l'aggregazione di unità abitative collocate all'interno dello stesso complesso edificato;
- è ammessa la residenza nei sottotetti secondo quanto previsto dall'art. 49 della legge regionale 19/2002. Il profilo del nucleo deve essere oggetto di conservazione, valorizzazione e riqualificazione; pertanto l'edificazione deve rispettato e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.



ITALFONDIARIO S.P.A c/ [REDACTED]

NOTA TECNICA DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANARO

- ⇒ Sono consentiti, mediante rilascio di concessione edilizia o autorizzazione, 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.
- ⇒ Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 490 del 1999, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Regione o della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
- ⇒ Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e non dimeno il loro interesse è stato segnalato dal Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale, prima di permettere l'intervento può richiedere il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

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

- ◊ 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 (ristoranti, trattorie, bar, ecc.) ai piani terra ed ai piani direttamente collegati;
 - ◊ 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;
 - ◊ 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. A3 sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:
- ◊ attrezzature del verde e dello sport escluse quelle che comportano la realizzazione di volumi;
 - ◊ parchi urbani e sentieri naturalistici;
 - ◊ orti e giardini privati.

Nelle Z.T.O. A, 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 36
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1
ZONA DI RECUPERO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A1

- ⇒ Anche in assenza di Piano Attuativo:
 - Manutenzione ordinaria.
 - Manutenzione straordinaria.
 - Restauro conservativo.
 - Risanamento conservativo.
- ⇒ Dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo:
 - Ristrutturazione edilizia.



ARTICOLO 38
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3
ZONA DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI ESISTENTI
AREE URBANE EDIFICATE AI LIMITI DEI MARGINI NATURALI

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A3.

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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Limiti di densità edilizia:
per tutti gli interventi ammessi la densità edilizia e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti.
2. Limiti di altezza degli edifici:
per tutti gli interventi ammessi non è consentito superare la altezza degli edifici preesistenti.
3. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:
maggiore o uguale a quelli preesistenti.
4. Limiti di distanza dei cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:
maggiore o uguale a quelli preesistenti.
5. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:
per tutti gli interventi ammessi le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.



ARTICOLO 39
IL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

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

Le Z.T.O. B3 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente formazione per i quali sono vigenti strumenti urbanistici attuativi. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento funzionale e/o della completa attuazione delle previsioni contenute nei piani attuativi. Presentano un livello di urbanizzazione programmata 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, dal punto di vista cartografico messo a disposizione degli Uffici dell'Amministrazione Comunale, risultano oggetto di domande di condono edilizio con pratiche edilizie o in corso di definizione. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento e completamento dei sistemi fognari, servizi e attrezzature. Non presentano utilità di urbanizzazione primaria e secondaria sufficiente. Le Zone Territoriali Omogenee in definizione di recupero dagli 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 modificati (L.M.); comprendono parti del territorio comunale per le quali le normative nazionale e regionale vigente obbliga i Comuni alla predisposizione di Piani di Recupero dagli insediamenti abusivi; non presentano condizioni programmate e/o sufficienti di accessibilità delle 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.



ITALFONDIARIO S.P.A. c/ [REDACTED]

CONTI CORRENTI POSTALI - Rivedute di Valore

MARKET LETTERE
RESIDUA

€ 72298201 di Euro 40,00

ESERCIZIO IVA

CONTO DI, ENTITATO SETORE P.T. ED
EDILIZIA PRIVATA
CAUSALE
CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE
URBANTISTICA Foglio 46 P. 109 sub 1
Arch. Viviana Scarfone

Nea Th gelso Banteo
VIA VIVIANA
88100
C/P 000072298201 €40,00*
P 8 €1,30*

18/03/10 03 31-07-15 P 0039
VCL 0130
C/C 000072298201 €40,00*

BOCCA DI VIVIANA SCARFONE

BOZZA DELL'UFFICIO POSTALE





Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
 Servizi Catastrali

Ricevuta di pagamento di euro 1,00
 Quietanza n. 8160 del 18/05/2015

Data 18/05/2015
 Ore 11,50,51
 Pagina 1

Richiedente: VIVIANA SCARFONE
 COSTO TOTALE DEI SERVIZI FERRO 1,00
 MODALITA' DI PAGAMENTO:
 CONTANTI
 euro 1,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 13406 del 18/05/2015

Codice Servizio	Punteggio Codice Biscione	Dati di indicazione del servizio	Costo del Servizio	Esponenti	Condizione	Foglio	Importo della Ricevuta
18/004 A onestà/usc di base informativ per soggetto	C70051014	[REDACTED]	1,00 Euro/1,00 Euro	1	Normale	8047	1,00
TOTALE							1,00

Totale per tributo in FERRO

1,00 EURO (SPECIALI ANNUALI DEL 1,00)

Il Caselliere
 RISSISIN





Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
 Servizi Catastrali

Ricevuta di pagamento di euro 1,00
Quietanza n. 11778 del 28/07/2015

Data: 28/07/2015
 Ora: 11:58:37
 Pagina: 1

Richiedente: SCARFONE
 COSTO TOTALE DEL SERVIZIO EURO 1,00
 MODALITA' DI PAGAMENTO:
 CONTANTI
 euro 1,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 20540 del 28/07/2015

Codice Servizio	Protezione Codice Riscatto	Data di Richiesta del Servizio	Caso del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo Sostit.	Importo della Ricevuta
18303A (spese di doppio adempimento)	CZ/078992	19/07/2015	1,00 (forse)	1,00 (forse)	Normale	ES1	1,00
TOTALE							1,00

Totale per tributo in EURO

RECAPITOLI FINANZIARI

Il Casiere
 ENCONE





Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Ricevuta di pagamento di euro 19,00
Quietanza n. 2542 / 1889 del 25/05/2015

Data: 25/05/2015
 Ora: 12.33.57
 Pagina: 1

Richiedente: SCARFONE VIVIANA
 COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 19,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
 COSTANTI euro 19,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 5041 del 25/05/2015

Codice Servizio	Prodotto Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta	
72AU (Ricevute da base informativa)	€24090 / 11.61	[REDACTED]	19,00 (promotivo primo)	Scalese Salaria	Normale	78€	7,00	
				3 rate	Normale	78€	12,00	
TOTALE:							19,00	19,00

Totale per tributo in EURO

ANSA ROTOCAMERA 78€ 19,00



Arch. Viviana Scarfone

Vico III Gelso Bianco n°10

88100 Catanzaro

P.IVA 02917420792

vivianascarfone@libero.it

viviana.scarfone@archiworldpec.it

NOTA SPESE DELLE COMPETENZE :

*(Prestazione professionale relativa alla redazione della perizia di Consulenza
Tecnica, in qualità di C.T.U.)*

Calcolo della nota spese :

Diritti

- *Deposito documenti in cancelleria*
- *Diritto di vacanza*
- *Doc. ritirate presso uffici di competenza*
- ****** Totale Euro 450,00*

Onorari

- *Studio della controversia*
- *Stesura relazione peritale*
- ****** Totale Euro 700,00*

Riepilogo

- *Diritti e Onorari : Euro 1.150,00*
- *Spese generali studio (10%) : Euro 200,00*

• *Totale imponibile Euro 1.350 ,00*

IL C.T.U.

Arch. Viviana Scarfone

*“ La sottoscritta dichiara di rimanere a disposizione nell’eventualità di
dover rispondere ad ulteriormente chiarimenti “*

