

Dott. Arch. Salvatore Carioti n.1493 Albo CTU Tribunale di Catanzaro  
Catanzaro - Via A. Turco, 83

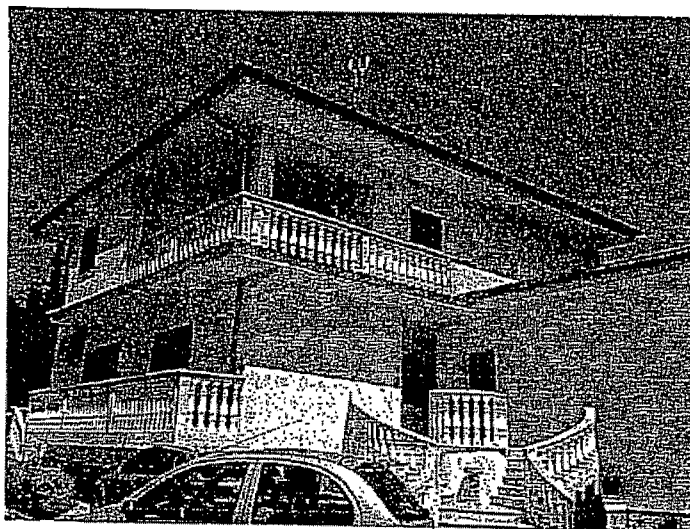
126. 83. 10. 14  
Tel: 3394016882  
Fax: 0961/701166

TRIBUNALE DI CATANZARO  
Depositata in Cancelleria  
oggi 9-10-14  
Il Funzionario Giudiziario  
Angela NERI

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

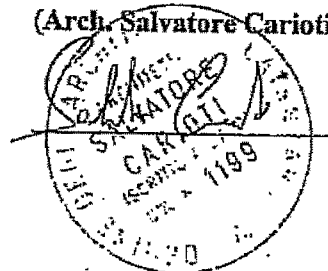
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2014 R.G.E.**  
**BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A.**  
**CONTRO**

**RELAZIONE FINALE DI C.T.U**



**IL C.T.U.**

(Arch. Salvatore Carioti)



TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 17/2014 R.G.E. PROMOSSA DA  
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO CONTRO [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE FINALE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**PREMESSE**

*Il tribunale di Catanzaro, ufficio esecuzioni immobiliari, con ordinanza del 11.04.14 del Giudice Dott.ssa Song Damiani, ha disposto consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione di immobili pignorati ed ha nominato C.T.U. il sottoscritto dott. Arch. Salvatore Carioti, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02.*

*In seguito a ciò il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento nella seduta del 08.05.14, ricevendo i seguenti quesiti.*

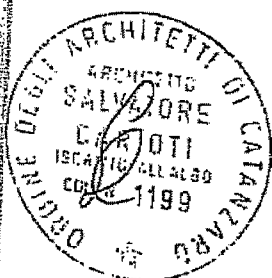
*Si accerti, oltre al valore degli immobili pignorati:*

- 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;*



- 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) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) 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;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Il sottoscritto in data 04.06.14, si recava presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in Via Guglia, nelle vicinanze del quartiere periferico di S. Maria in Catanzaro, per dare inizio alle operazioni peritali. La convocazione degli interessati è stata esperita con posta elettronica certificata, inviata al procuratore e difensore della Banca



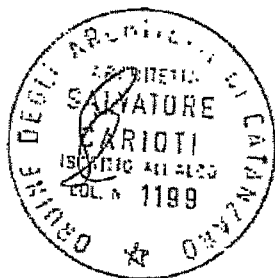
Popolare del Mezzogiorno avv. Anna Rita Donato, e con raccomandata A.R. inviata all'esecutato in data 21.05.2014. Nota che veniva però restituita in quanto l'indirizzo in Via Torrazzo n° 40 del destinatario risulta sconosciuto.

Come da allegata copia del verbale di sopralluogo (allegato 1), in data 04.06.14, il sottoscritto non riusciva ad accedere all'immobile oggetto di procedura esecutiva, in quanto il padre del creditore, il signor [REDACTED], dichiarava:

1. di non abitare nell'immobile de quo, bensì in una dependance costruita in aderenza ad esso;
2. che il figlio [REDACTED] non era più residente da molto tempo nello stesso.

Si impegnava in ogni modo a contattare l'esecutato per darmi la possibilità, all'indomani, di accedere per effettuare il sopralluogo.

La mattina successiva alle ore 10,30 del giorno 05.06.14, il sottoscritto aveva accesso alle unità immobiliari di che trattasi, avendo ivi trovato la signora [REDACTED] dichiaratosi ex convivente dell'esecutato signor [REDACTED]. Il sottoscritto aveva così modo di visionare tutti i locali oggetto della procedura esecutiva, effettuando ampia documentazione fotografica degli stessi (allegato 2) e mettendosi in condizione di redigere la presente relazione di stima.



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1° QUESITO

*"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, con atto notificato in data 07.02.2014 ed istanza di vendita depositata alla cancelleria esecuzioni del tribunale di Catanzaro in data 11.04.2014, contro [REDACTED] residente a [REDACTED] sono i seguenti:

immobile sito nel Comune di Catanzaro in Via Guglia costituito da un vano a piano seminterrato adibito a cantina di mq 20, con accesso indipendente rispetto alle altre unità immobiliari, identificato in NCEU al Foglio 80, particella 14, sub 4, Categoria C2 F 11, p. 332, sub 2, Categoria C1; piano terra della villa ad uso zona giorno identificato al Foglio 80, particella 14, sub 3, Categoria A/3 con accesso attraverso scala esterna; piano primo adibito a zona notte, collegato al sottostante piano terra tramite scala interna, identificato al Foglio 80, particella 14, sub 5, Categoria A/3. Le unità immobiliari confinano con il giardino esterno della stessa proprietà, con una strada privata interpoderale e con la già citata dependance costruita in aderenza ad esse.

Si allegano le visure e le planimetrie catastali di cui si è fatto richiesta nella sede dell'agenzia del Territorio di Catanzaro (allegato 3).



## 2° QUESITO

*"Sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita".*

*Le unità immobiliari, come scritto in premessa, sono localizzate nel comune di Catanzaro nei pressi del popoloso quartiere di S. Maria, in Via Guglia, ma in posizione decentrata ad est del centro del rione. Esse costituiscono una villa in zona poco edificata con un piccolo piano seminterrato e da due piani fuori terra dalla superficie coperta di circa 140 metri quadrati.*

*Le unità immobiliari sono così identificate in NCEU del Comune di Catanzaro:*

- Foglio 80, particella 14, sub 4, Categoria C2 di mq 20 corrispondente al piano seminterrato adibito a cantina;*
- Foglio 80, particella 14, sub 3, Categoria A/3 che identifica il piano terra della villa ad uso zona giorno;*
- Foglio 80, particella 14, sub 5, Categoria A/3 piano primo adibito a zona notte collegato al sottostante tramite scala interna.*

*All'immobile si ha accesso attraverso due cancelli in ferro, di cui uno carrabile ed uno pedonale, delimitati da pilastri in mattoni e da alti muri rivestiti in scaglie di marmo, posti direttamente sulle via Guglia; l'ampio giardino è completamente circondato da una recinzione posta a ridosso di un piccolo muretto e da una folta vegetazione costituita in prevalenza da alti cipressi. Oltre alla via principale, sul lato destro*

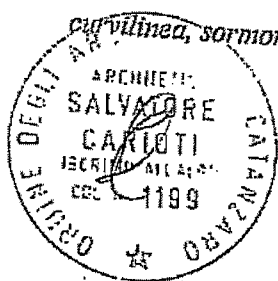


guardando l'ingresso, esiste una strada privata interpoderale, mentre dagli altri due lati rispetto al giardino si trovano altri terreni appartenenti alla stessa ditta.

Il giardino è costituito da ampi spazi pavimentati carrabili, da zone a verde con prato e vegetazione varia, da una piscina funzionante in prossimità della quale oltre a vari camminamenti si trova un'alta scala in cemento armato avente funzione di trampolino; a pochi metri dallo stesso un piccolo magazzino e infine la già citata dependance, posta in aderenza alla villa e costruita successivamente senza autorizzazione e non accatastata. Tale unità è attualmente occupata dal signor [REDACTED] e dalla sua signora.

Attraverso una scala esterna si ha accesso sia al piano terra dell'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, sia alla dependance, posta in aderenza. Alla piccola cantina, al piano seminterrato, si accede invece tramite due gradini a scendere.

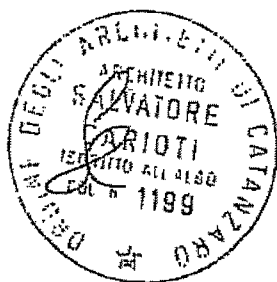
Al piano terra, entrando dall'ingresso, si trova subito un ampio soggiorno, con angolo cucina, arredato in stile moderno con tavoli, divano, armadi, vetrine e tv. Due porte finestra in legno, a doppia anta, conducono al balcone che affaccia sul giardino ed una terza ad una veranda. Sulla destra rispetto all'ingresso principale è posto un vano adibito a studio, un bagno e un locale lavanderia e stireria, entro il quale, dopo l'accatastamento dell'immobile, è stato ricavato un banco bar di forma curvilinea, sormontato da mensole e ripiani.



*Al piano primo si accede tramite una scala interna a due rampe, rivestita in marmo, con corrimano in ferro; sulla destra del disimpegno si trova un'ampia stanza da letto matrimoniale, con finestra e balcone, che conduce a un terrazzo, in un angolo di tale vano, sulla sinistra rispetto alla porta d'accesso, è stato ricavato un piccolo bagno anch'esso non riportato nella planimetria catastale, che invece identifica l'ampio ambiente ivi descritto come pranzo soggiorno, con angolo cottura nella nicchia vicino alla finestra.*

*In fondo al disimpegno è posizionato il bagno principale, con vasca idromassaggio, e sulla sinistra dello stesso un'altra stanza da letto con un piccolo ripostiglio e un vano attrezzato a palestra; infine, in prossimità del corpo scala sopra la sottostante veranda si trova un ampio terrazzo che affaccia sulla parte laterale del giardino, ove si trovano anche un piccolo gazebo e un porticato esterno.*

*Come si evince anche dall'ampia documentazione fotografica allegata, le rifiniture interne si trovano in ottimo stato di conservazione, l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e riscaldamento. Le facciate dell'edificio, dal colore chiaro, la copertura e tutti i balconi si presentano perfettamente rifiniti e senza il minimo segno di degrado.*



### 3° QUESITO

*"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".*

Il bene, come già riportato nel verbale di sopralluogo del 05 Giugno 2014 è in possesso del signor [REDACTED] ma è occupato dalla signora [REDACTED] ex convivente che vi abita con la piccola figlia dello stesso signor [REDACTED]. Quest'ultimo, secondo quanto dichiarato dalla signora [REDACTED] e sottoscritto nel verbale allegato, non abita più da diverso tempo nell'immobile e non ha più rapporti di frequentazione non solo con lei e con la bambina, ma anche con i genitori che, come già specificato, vivono nella dependance costruita in aderenza alla villa oggetto di pignoramento.

Non esiste alcun contratto registrato in data antecedente al pignoramento che attesti che l'immobile è occupato dalla signora [REDACTED] e dalla figlia.

### 4° QUESITO

*"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico".*

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di pignoramento, che resteranno a



*carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

5° QUESITO

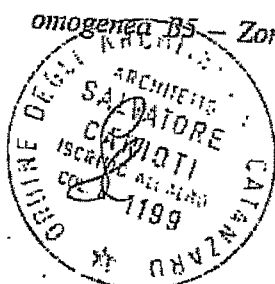
*"l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".*

*Si conferma l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, in considerazione del fatto che il bene è costituito da una civile abitazione unifamiliare e quindi non esiste condominio.*

6° QUESITO

*"la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;"*

*Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al settore n° 16 urbanistica pianificazione territoriale del Comune di Catanzaro e che si allega alla presente con le relative Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4), si evince che il bene nello strumento urbanistico vigente è classificato nella sua maggiore consistenza in "Zona territoriale omogenea B5 - Zona di completamento di Organizzazione Funzionale e*



*Riqualificazione Urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi e per una parte residuale in Strada di Piano particolareggiato.*

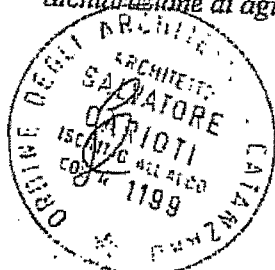
*Secondo le Norme Tecniche di Attuazione allegate le Z.T.O. B5 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali di completamento estensivo all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione solo dopo l'entrata di strumenti urbanistici attuativi.*

*Per quanto concerne la regolarità edilizia del bene, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU al settore urbanistica del Comune di Catanzaro, si allegano alla presente (allegato 5) i titoli abilitativi edilizi in sanatoria rilasciati per il bene che era stato realizzato senza progetto approvato*

*Per il seminterrato adibito a cantina e il piano terra del bene oggetto di procedura esecutiva, il settore urbanistica ha rilasciato istanza di condono n° 0096239404 e concessione in sanatoria n° 3521 7 86 del 23 Aprile 1999, previa istruttoria definitiva della pratica in data 04 Marzo 1999 e attestazione di idoneità statica in data 29 Gennaio 1999 delle quali si allegano copie rilasciate e vidimate dall'ufficio comunale*

*Per il piano primo, costruito successivamente, si allega copia del titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 239 del 30 Gennaio 2007 rilasciata sempre al signor [REDACTED] che era allora ancora proprietario delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.*

*Infine dalle ricerche effettuate sempre negli uffici settore urbanistica comunale si è appurato che per il bene in oggetto non esiste certificato con dichiarazione di agibilità.*



7° QUESITO

*"la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;"*

*Nelle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, si è riscontrata la presenza dell'impianto elettrico a norma e funzionante, dell'impianto idrico sanitario, di quello di riscaldamento con caldaia e radiatori e di climatizzazione a piano terra con unità esterna posta in facciata e ventilconvettore in soggiorno.*

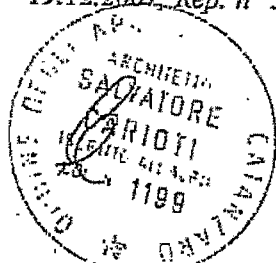
*Oltre all'impianto TV il bene è dotato anche di parabola satellitare, di impianto antintrusione e di illuminazione esterna.*

*Non esiste una certificazione energetica che ne attesti e ne classifichi l'indice di prestazione.*

8° QUESITO

*"il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;"*

*Il bene è di piena proprietà del signor [REDACTED] per come si evince, oltre che dalle visure e dalle planimetrie catastali, anche dal certificato notarile allegato agli atti del Notaio dottoressa Anna Carvelli; le unità immobiliari sono pervenuti per donazione dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito Notaio Tozzi Giuliana da Catanzaro in data 19.12.2007, Rep. n° 37794/11733 trascritto presso l'Agenzia del Territorio,*



Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 16.01.200 8ai m.  
873 R.G. e 554 R.P.

### VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA

*Il sottoscritto dr. arch. Salvatore Carioti, passando alla stima delle unità immobiliari, così come descritte nel quesito n° 2 della presente relazione, tenendo conto di quanto influente sul giudizio di stima, dell'attuale momento del mercato immobiliare, dell'ubicazione dei beni in zona periferica, delle particolari condizioni del bene oggetto di esproprio in aderenza delle quali, come descritto in premessa, è ubicata un'altra unità immobiliare ove risiedono i genitori del debitore, ritiene che la stima debba essere desunta con procedimento sintetico che consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato.*

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

*Prendendo in considerazione come fonte di informazione la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, relative ai valori di mercato del 2° trimestre 2013 del Comune di Catanzaro, si è verificato che le unità immobiliari oggetto di valutazione ricadono per poche decine di metri nella microzona catastale n° 6 codice E1, suburbana località Mandre, Valleggra, Basilea, quasi al confine della microzona n° 5 codice D6, periferica S. Maria Centro.*



Nella microzona catastale n° 6 per abitazioni civili in stato conservativo normale, l'agenzia del territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce un valore minimo di 450 € al mq e massimo di 535 €, mentre per la microzona n° 5 per ville e villini, sempre per un normale stato conservativo, valori minimo e massimo pari rispettivamente a € 1.200 e 1450 al mq.

Tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione del bene, nonché delle varie pertinenze, il giardino ben curato, la piscina e tutti gli impianti in funzione e che i valori di mercato al mq della microzona n° 5 risultano quasi il triplo di quella n° 6, si ritiene di dover attribuire una quotazione al mq pari al valore minimo di una villa ubicata nella zona periferica di S. Maria centro in normale stato conservativo, proprio in considerazione che il bene è ubicato quasi al confine tra le due microzone e non ricade per pochi metri nella stessa.

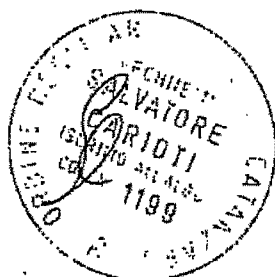
Per quanto ivi esposto e nel secondo quesito inerente la descrizione del bene, si attribuisce ai due piani dell'unità immobiliare che costituiscono la villa un valore pari ad € 1.200 al mq, mentre per il piccolo vano a piano seminterrato non rifinito e adibito a cantina si ritiene congruo un valore di € 200 al mq.

Per cui il valore complessivo ammonta a:

Piano seminterrato mq 20,00 x € 200,00 = € 4.000,00

Piano terra e 1° mq 280,00 x € 1.200,00 = € 336.000,00

Totale € 340.000,00



*Pertanto il valore di mercato complessivo dell' immobile ivi descritto, si  
reputa di Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila/00).*

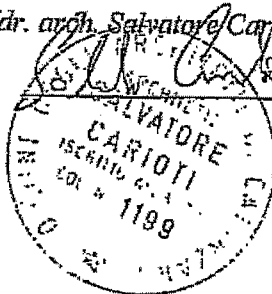
**ALLEGATI**

- 1- verbale di sopralluogo;
- 2- documentazione fotografica;
- 3- visure storiche e planimetrie catastali degli immobili;
- 4- certificato di destinazione urbanistica;
- 5- titoli abilitativi edilizi in sanatoria;
- 6- nota specifica.

*Catanzaro, 19.09.2014*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

*(dr. arch. Salvatore Carloti)*



## TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 17/2014 R.G.E. PROMOSSA DA BANCA  
POPOLARE DEL MEZZOGIORNO CONTRO [REDACTED]

### VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 4 del mese di giugno dell'anno 2014, il sottoscritto arch. Salvatore Conrotti, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto dell'Onorevole giudice dott.ssa Sony Damiani, si è recato, previa comunicazione inviata in data 21.05.2014 tramite e-mail con posta elettronica certificata al procuratore e difensore della Banca Popolare del Mezzogiorno e con raccomandata a/r al signor [REDACTED], presso l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva sita nel comune di Catanzaro in Via Puglia per dare inizio alle operazioni previste alle ore 10,00. La raccomandata inviata all'esecutore mi perviene notificata in data 27.05.2014 in quanto l'indirizzo del destinatario risulta sconosciuto. Il sottoscritto alle ore 10,15, dopo attenta ricerca, ha individuato l'immobile oggetto di pignoramento. Come si evince dalla documentazione fotografica eseguita, l'immobile da qui risulta inaccessibile per via dell'alta recinzione e della fitta vegetazione. Dal cancello di ingresso ben chiaro il sottoscritto è riuscito a contattare il signor [REDACTED], il quale si presenta come padre dell'esecutore. Lo stesso dichiara altresì di non potersi fare accedere in quanto non in possesso delle chiavi di casa e non in possesso autorizzato del figlio, col quale è

tra l'altro in pessimi rapporti. Sostiene inoltre di trovarsi all'interno nel giardino dell'immobile in quanto residente in una dependance ivi ubicata e suggerisce al sottoscritto di contattare direttamente il figlio, rifiutandosi di dare altre indicazioni di rintracciabilità allorché ha evidenziato che la raccomandata spedita all'indirizzo di residenza di via Torosio n. 40 era stata restituita in quanto non recapitata. Da me invitato a fornire comunque accedere facendo presente che potrei avvalermi della forza pubblica, mi rinuncia e domani 5 giugno 2014 alle ore 10,30, impegnandosi a incontrare la moglie perché contatterà il figlio per ottenere la sua disponibilità a fornire accedere. Del che viene redatto il presente verbale che viene chiuso alle ore 11,00 e che il signor [redacted] si è rifiutato di sottoscrivere.

#### VERBALE DEL 5 GIUGNO 2014

In prosecuzione del verbale del 4 giugno 2014, mi sono recato alle ore 10,30 in via Luglie dove sono stato accolto dall'ex convivente del signor [redacted] nella persona della signora [redacted].

La signora ha dichiarato di non essere più in rapporti con il signor [redacted] ed insieme alla figliuola di essere in possesso dell'immobile per il quale è in atto la procedura di vendita. [redacted] propone altresì che nel corso

Am aderiamo alle sue dichiarazioni, costruite senza costrizioni  
e non accontentati, obbliga i genitori dell'ex comunemente, di cui  
ribellione di non avere notizie da tempo. Il sottoscritto ha  
effettuato i rilievi e le constatazioni necessarie per la  
volontazione dell'immobile. Del che si è redatto il presente  
verbale che alle ore 12.00 viene così sottoscritto.

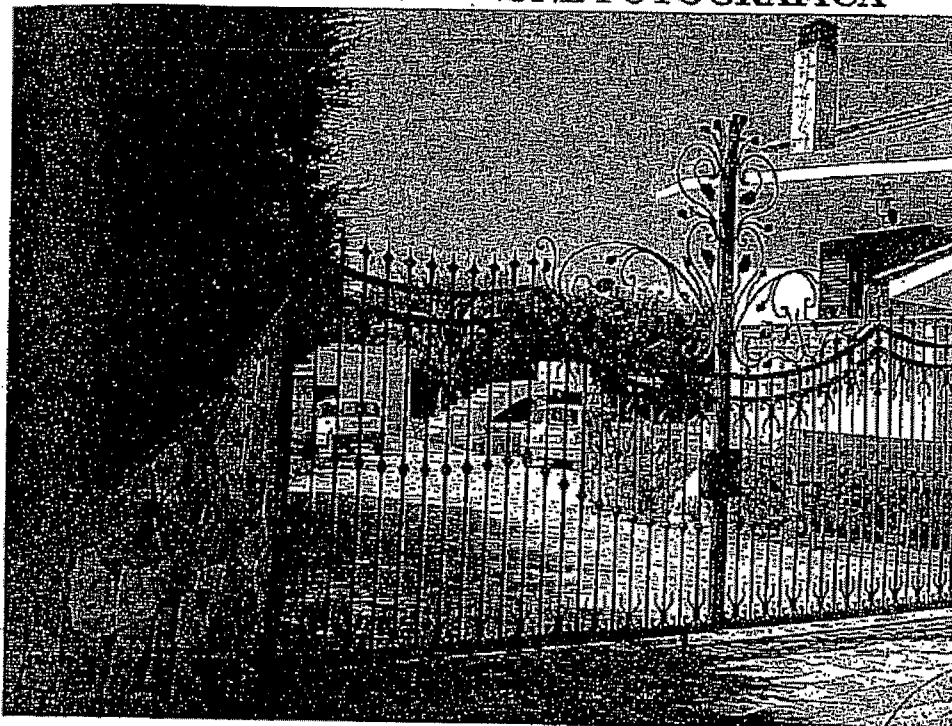
[REDACTED]

**ALLEGATO N° 2**

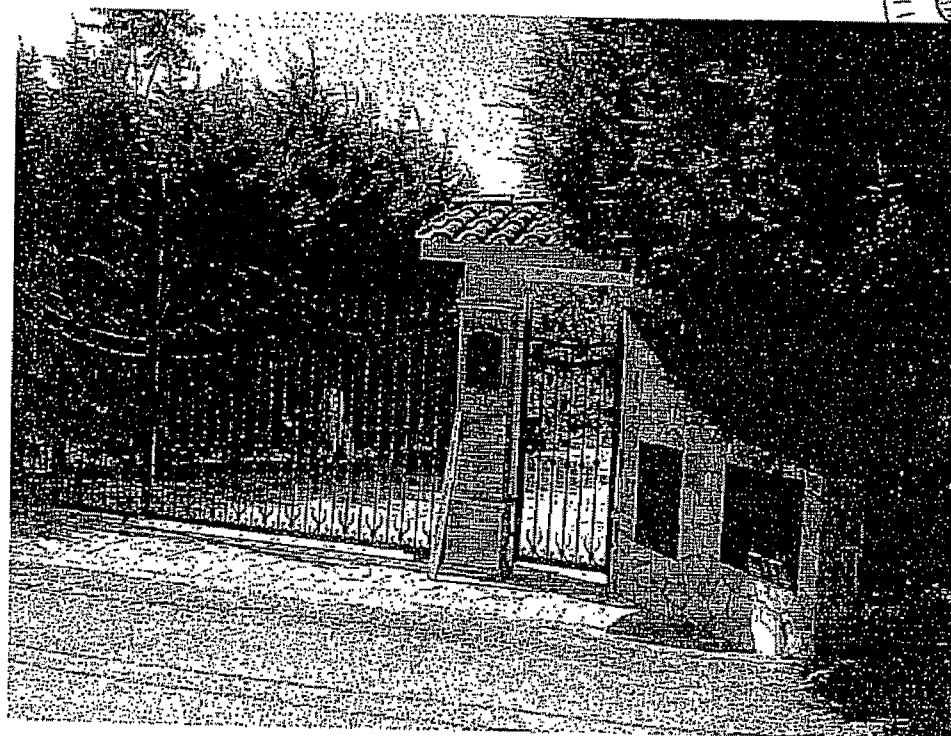
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



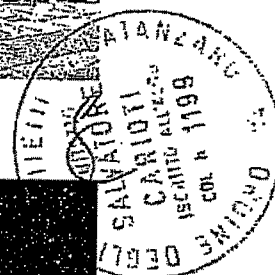
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Foto 1. Cannello di ingresso al giardino e alle unità immobiliari**



**Foto 2. Vista da Via Guglia e del cancello pedonale**



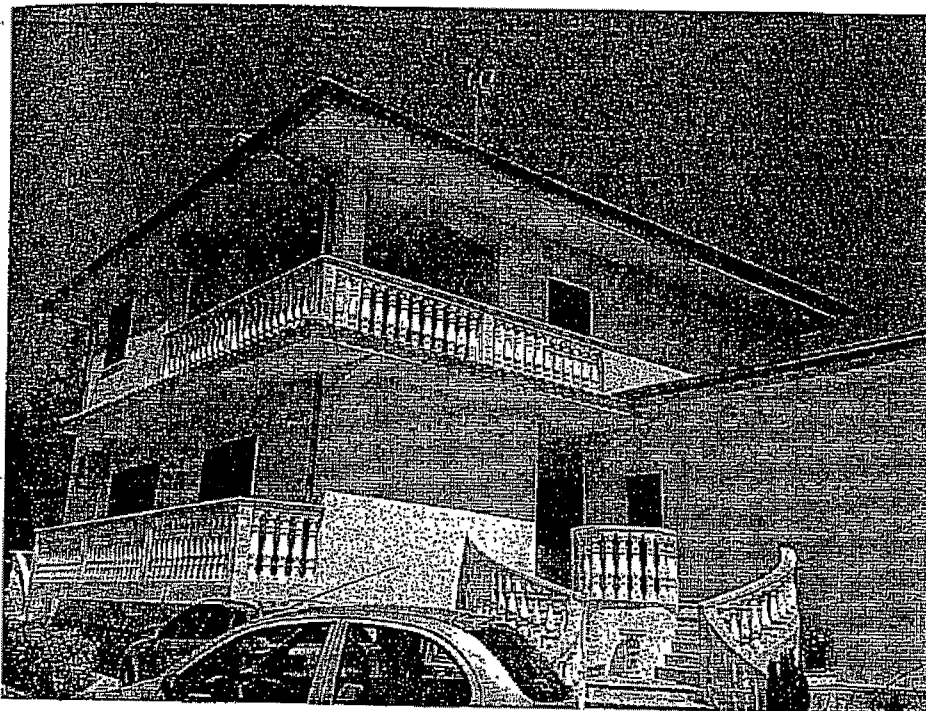


Foto 3. Vista ingressi all'immobile e alla depandance posta in aderenza

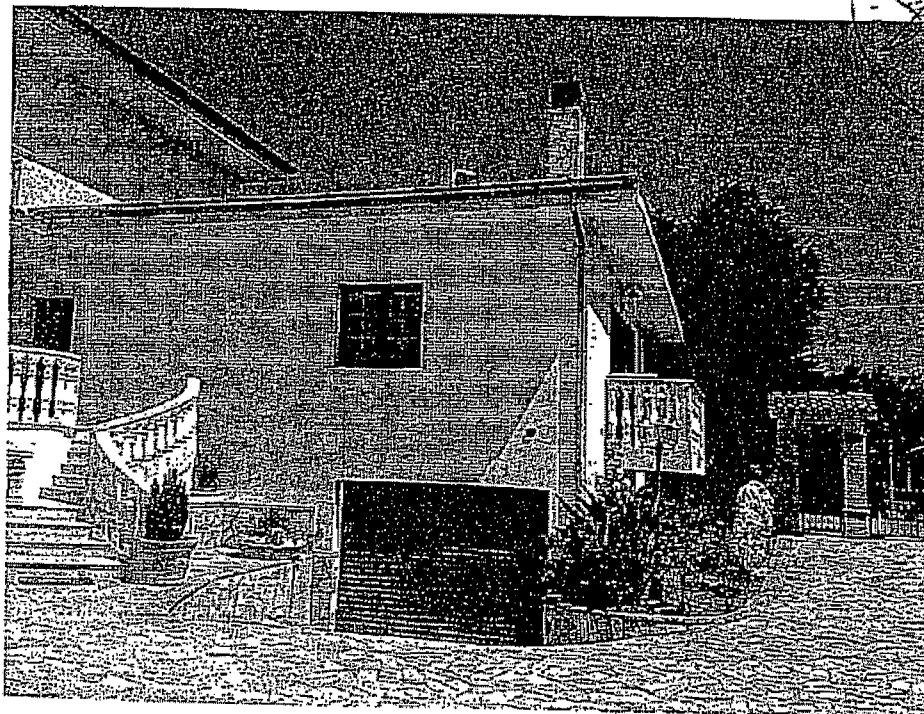


Foto 4. Vista depandance ubicata nei pressi dell'ingresso pedonale

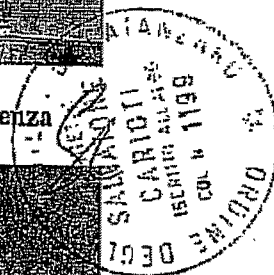




Foto 5. Vista parziale di facciata principale, giardino e piscina.

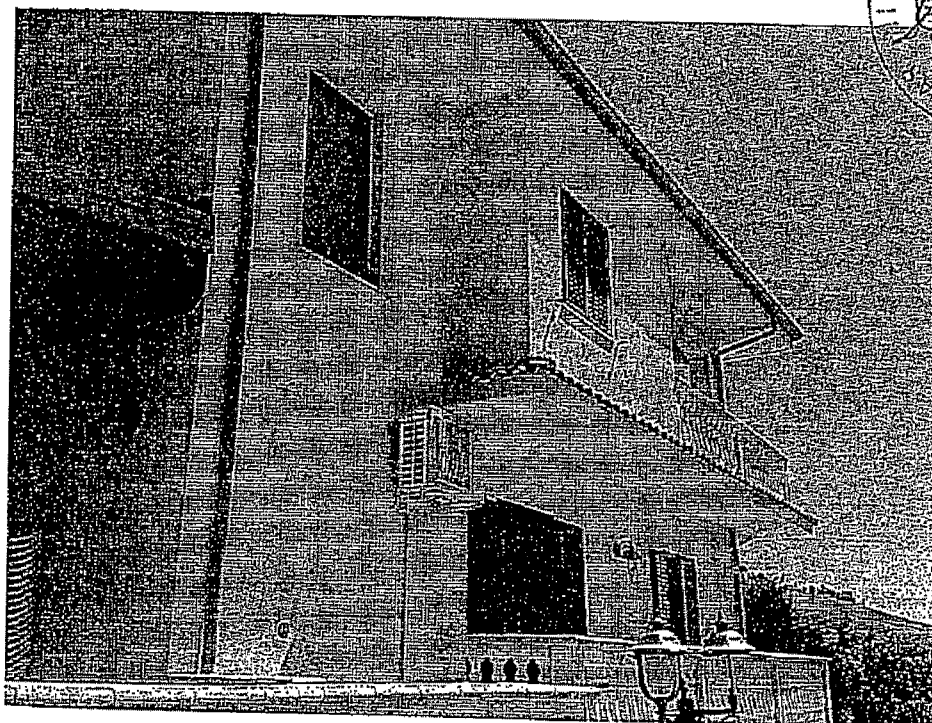


Foto 6. Vista laterale facciata principale.

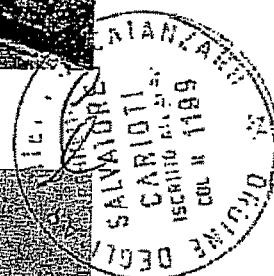
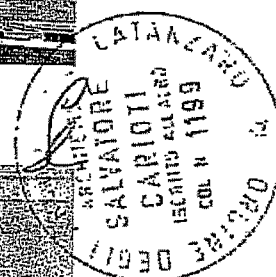




Foto 7. Vista facciata laterale con tettoia esterna



Foto 8. Altra vista facciata laterale con gazebo, veranda e balcone



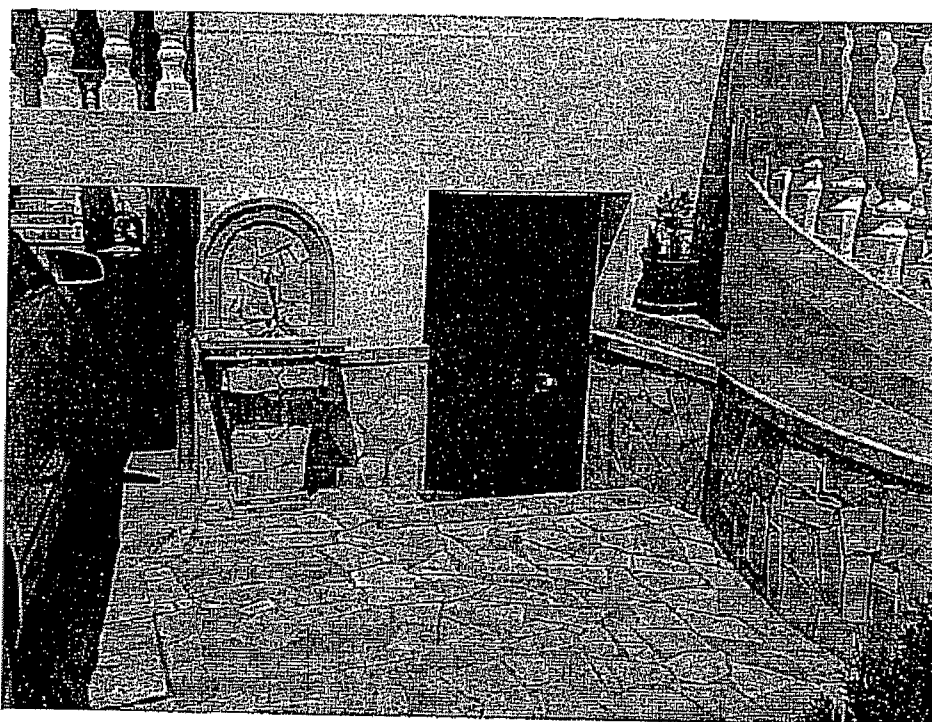


Foto 9 Vista esterna ingresso al seminterrato dell'immobile



Foto 10 Vista interna del magazzino al seminterrato

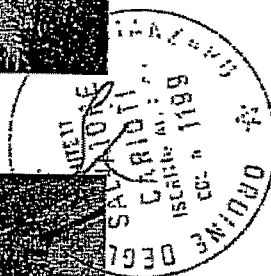




Foto 11. Vista ingresso a piano terra dell'immobile

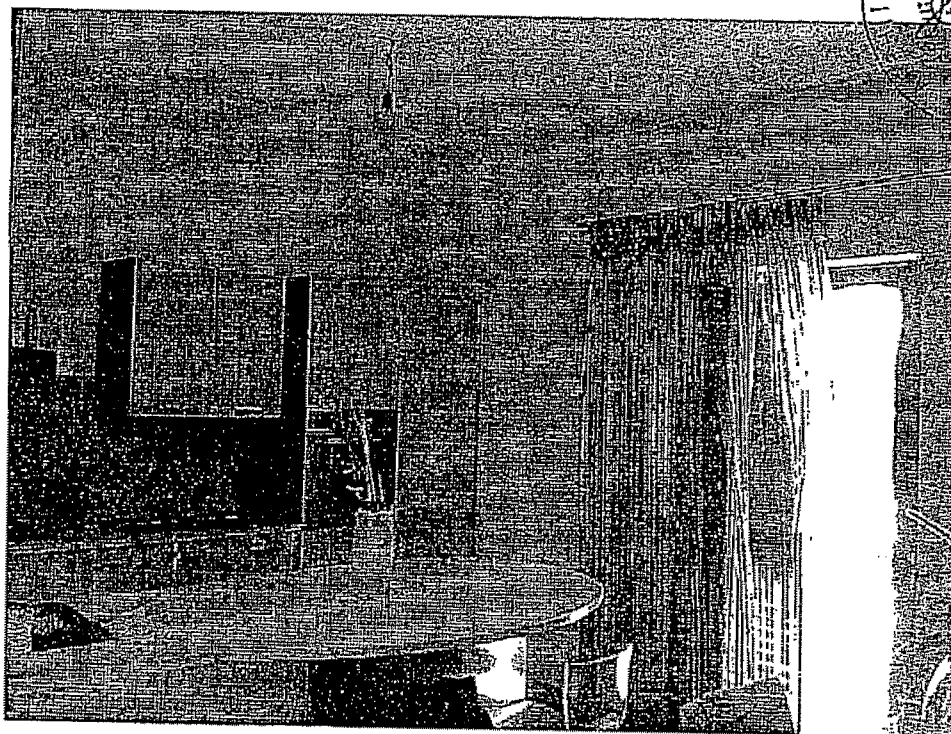
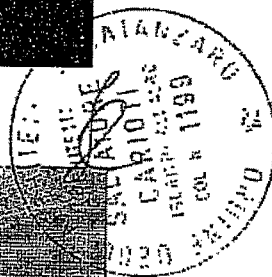


Foto 12. Piano terra zona balcone cucina-pranzo



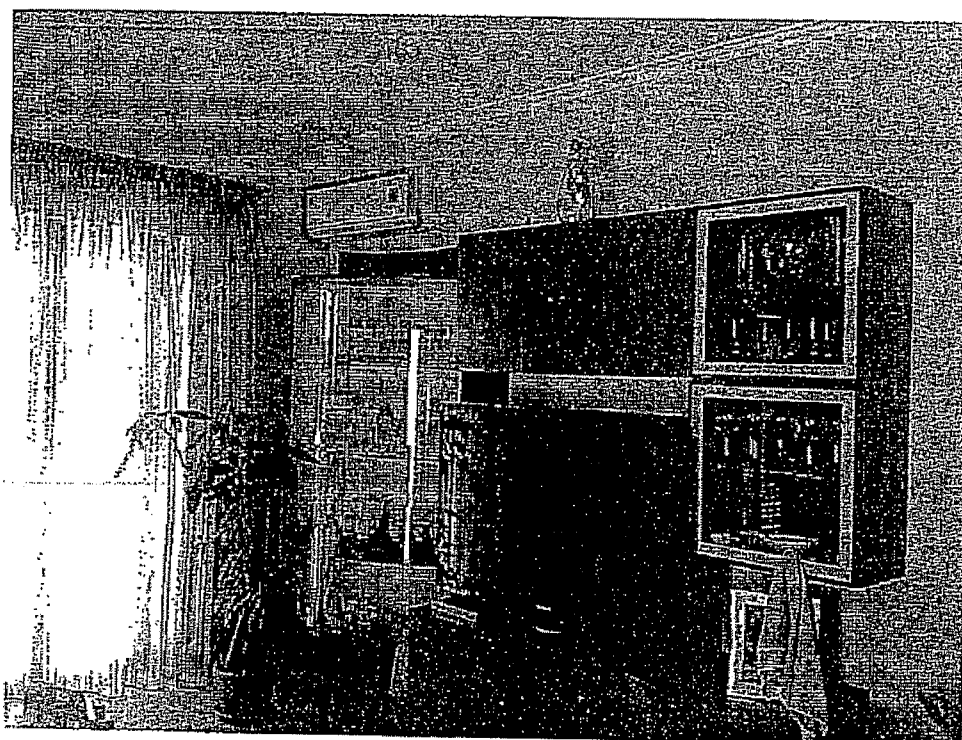


Foto 13. Piano terra zona balcone soggiorno

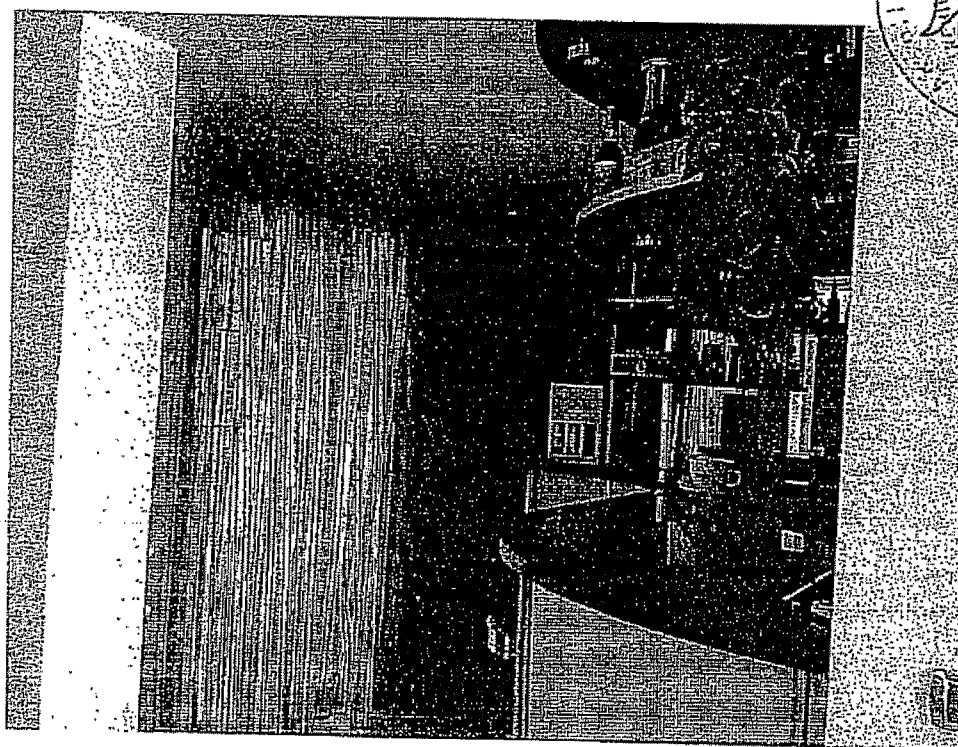
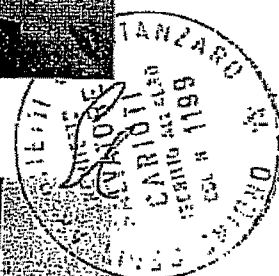


Foto 14. Piano terra angolo bar e balcone veranda



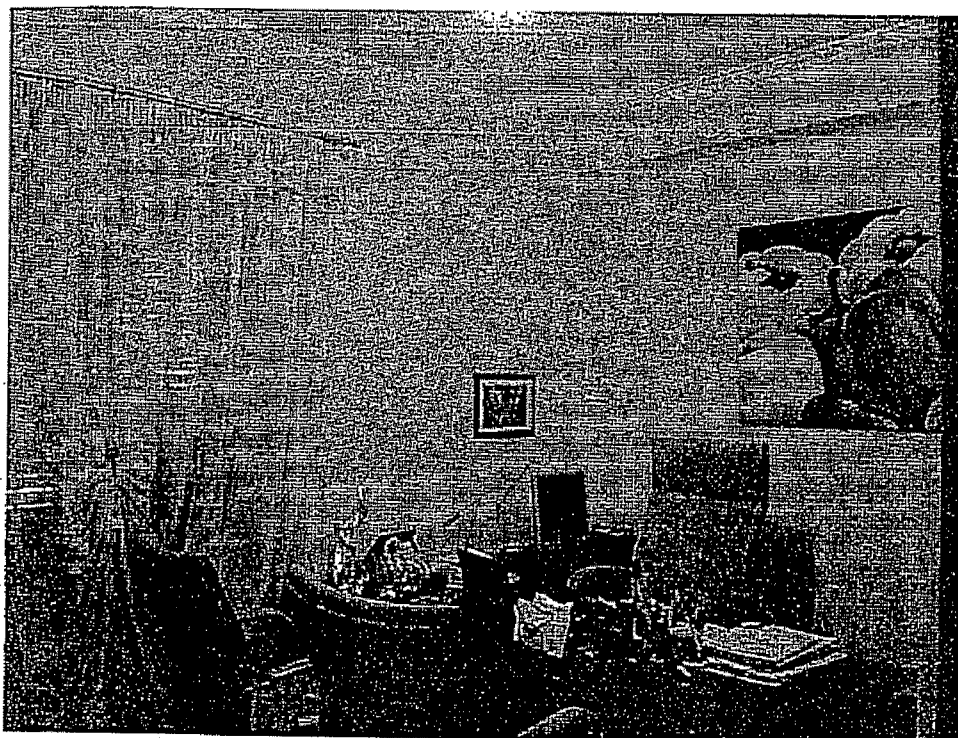


Foto 15. Piano terra vano studio

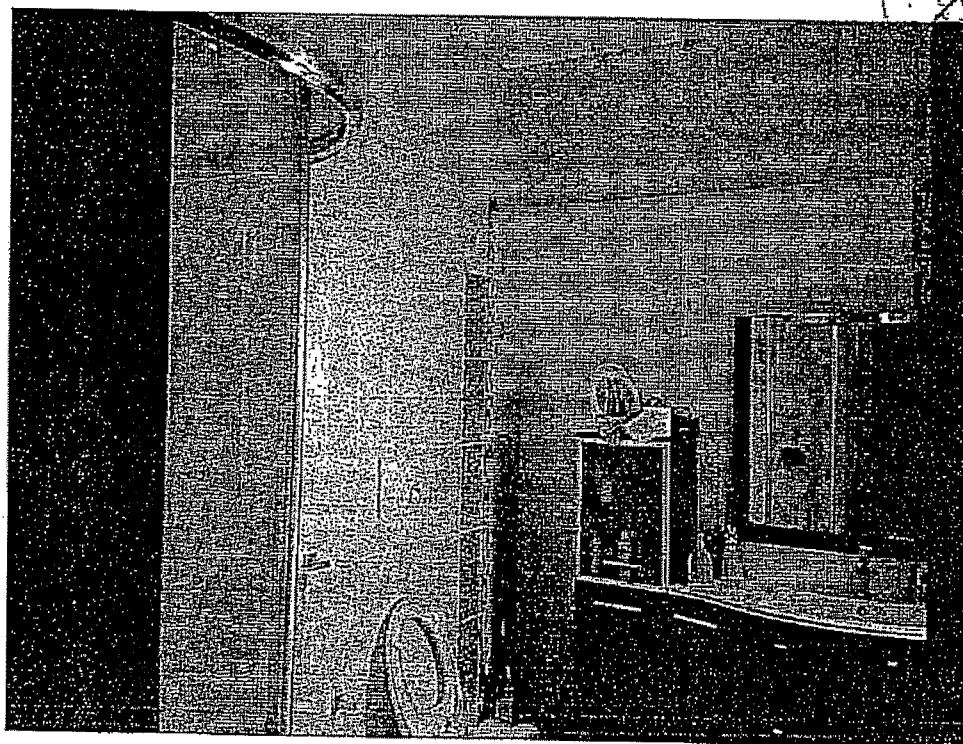
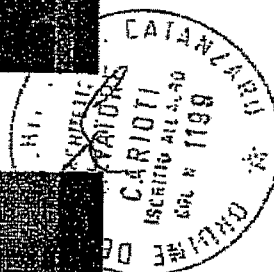


Foto 16. Piano terra bagno



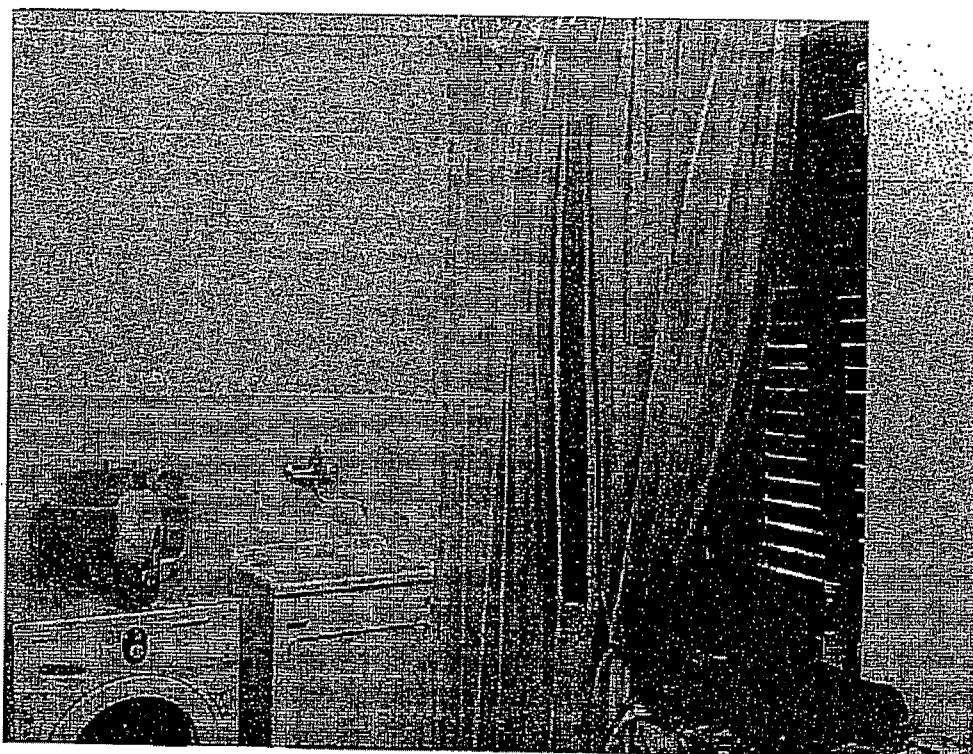


Foto 17. Piano terra lavanderia

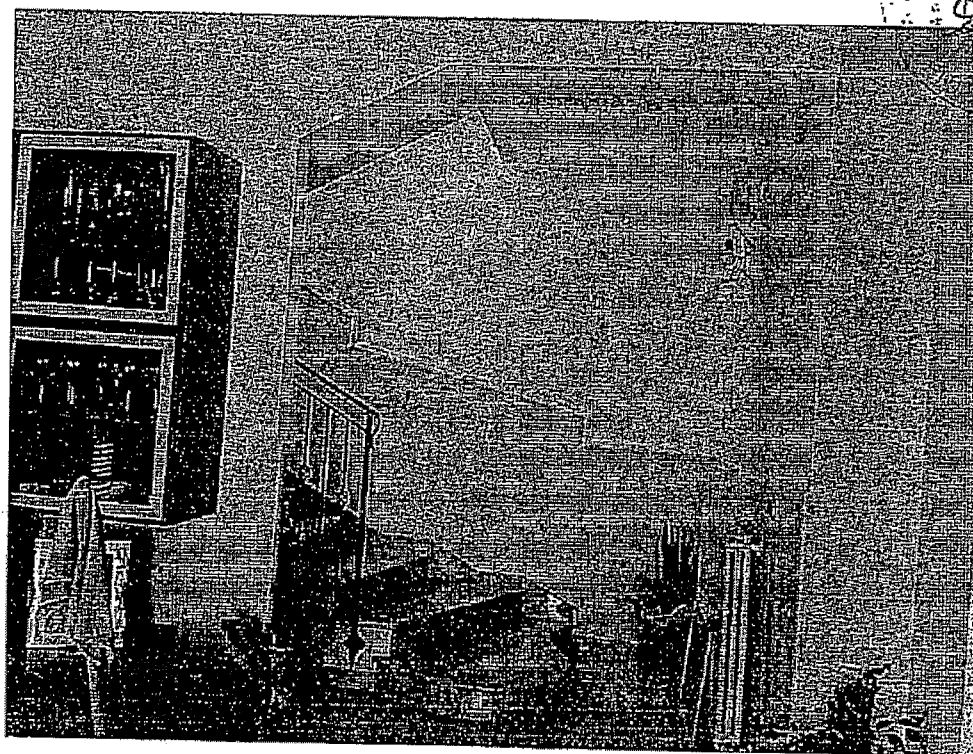
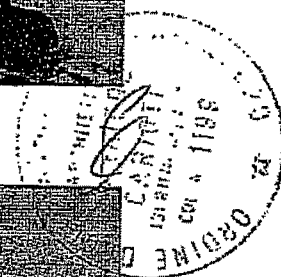


Foto 18. Piano terra scala di accesso a piano primo



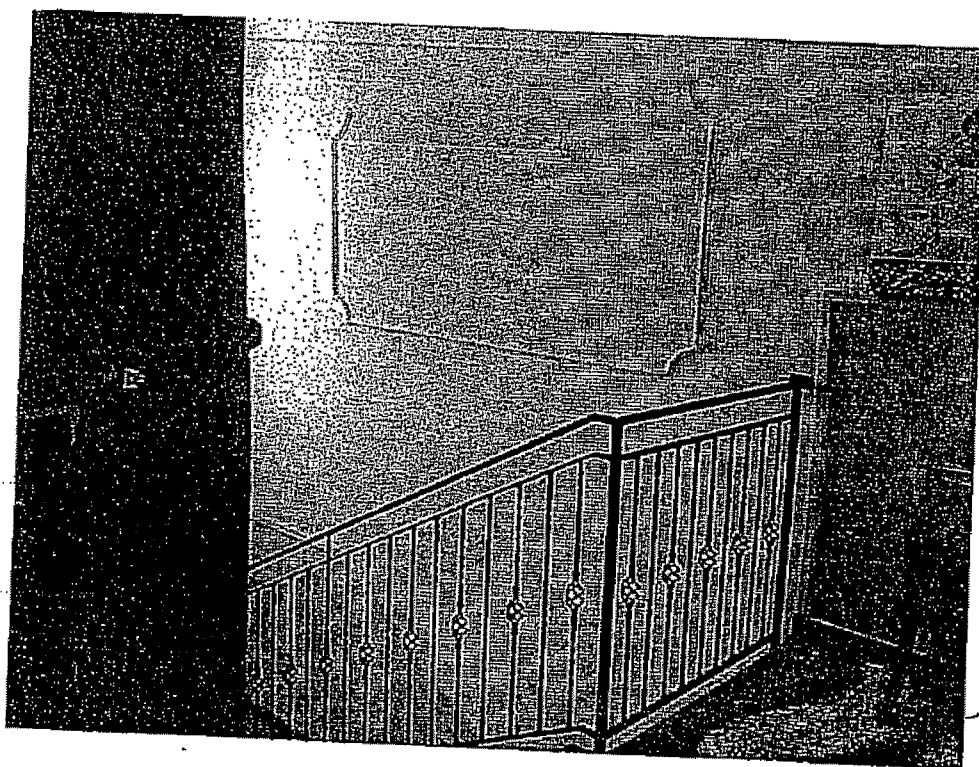
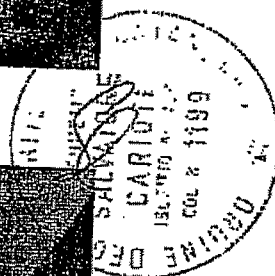


Foto 19. Piano primo scala e inizio disimpegno



Foto 20. Piano primo disimpegno



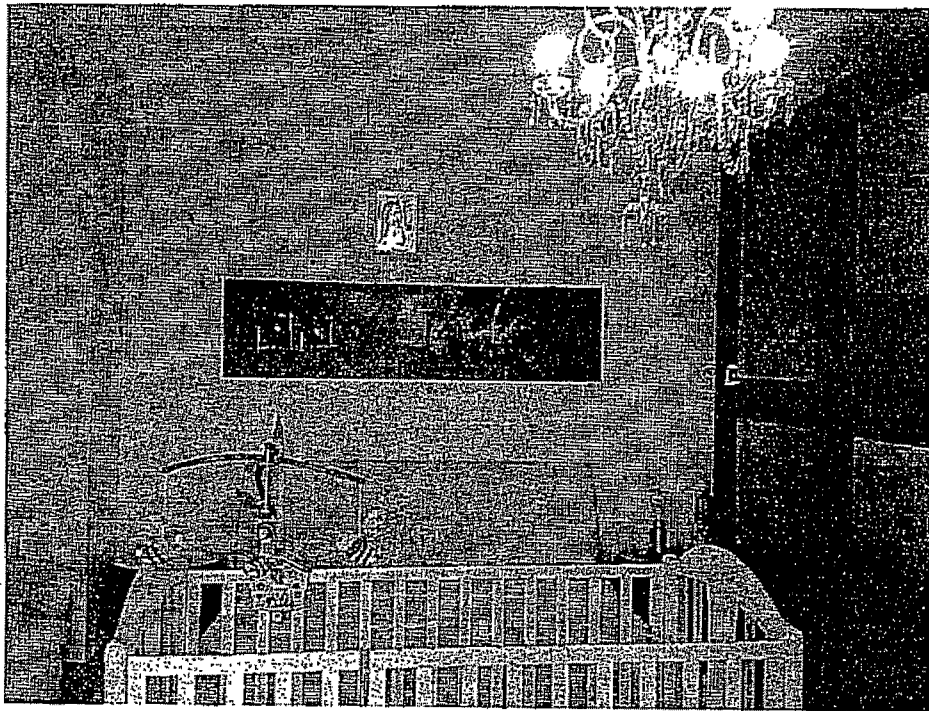


Foto 21. Piano primo stanza da letto matrimoniale

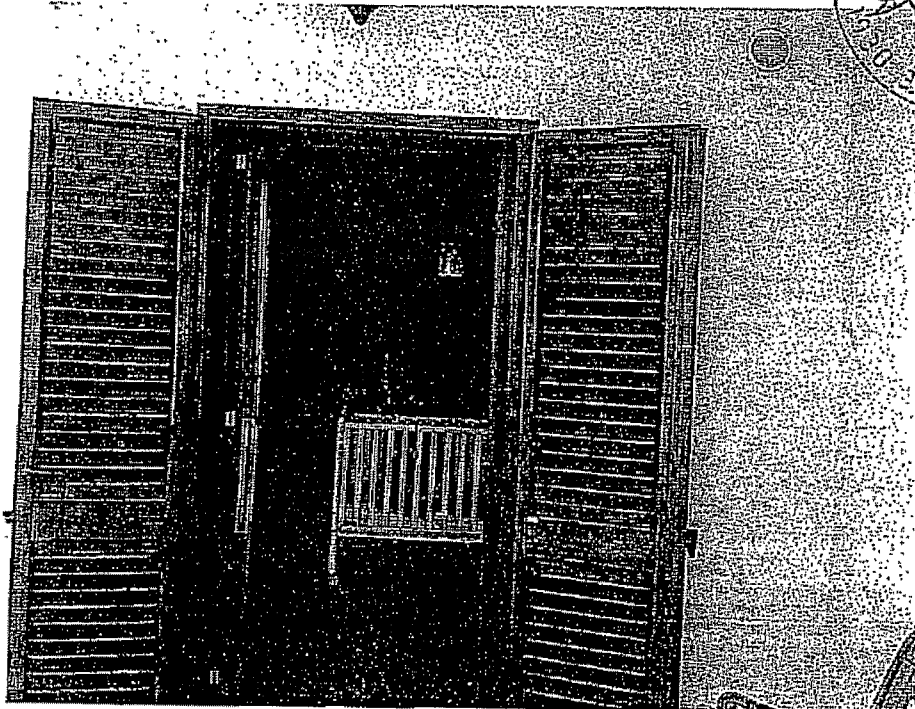
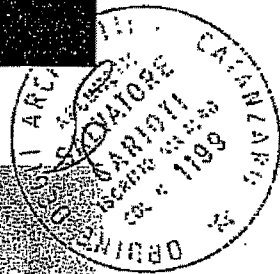


Foto 22. Balcone terrazzo stanza da letto matrimoniale

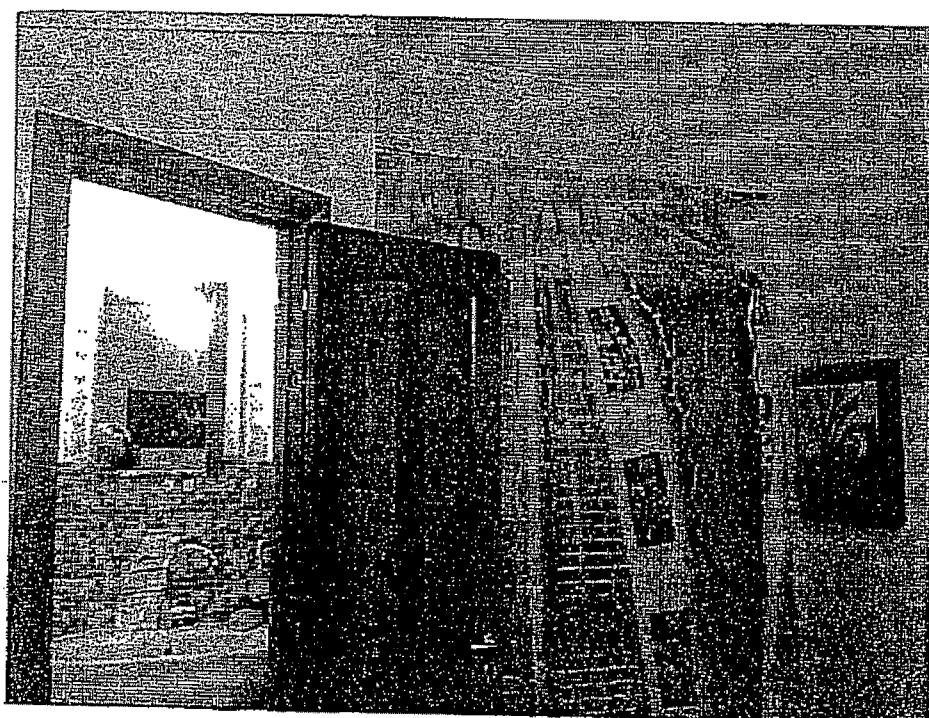


Foto 23. Bagno ricavato nella stanza da letto matrimoniale

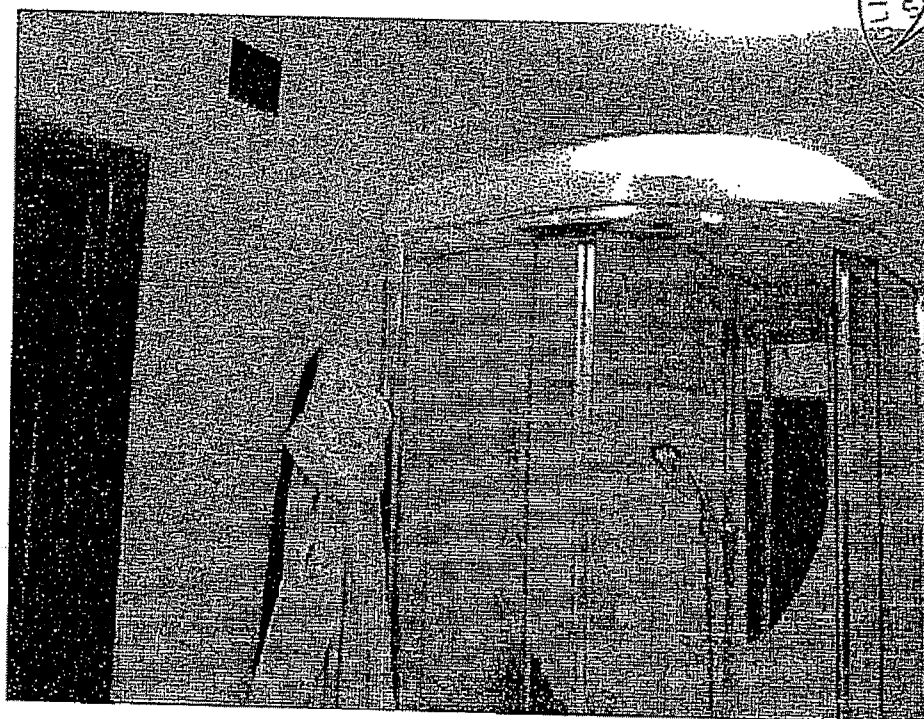
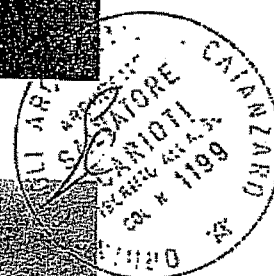


Foto 24. Cabina doccia nel bagno della stanza da letto matrimoniale

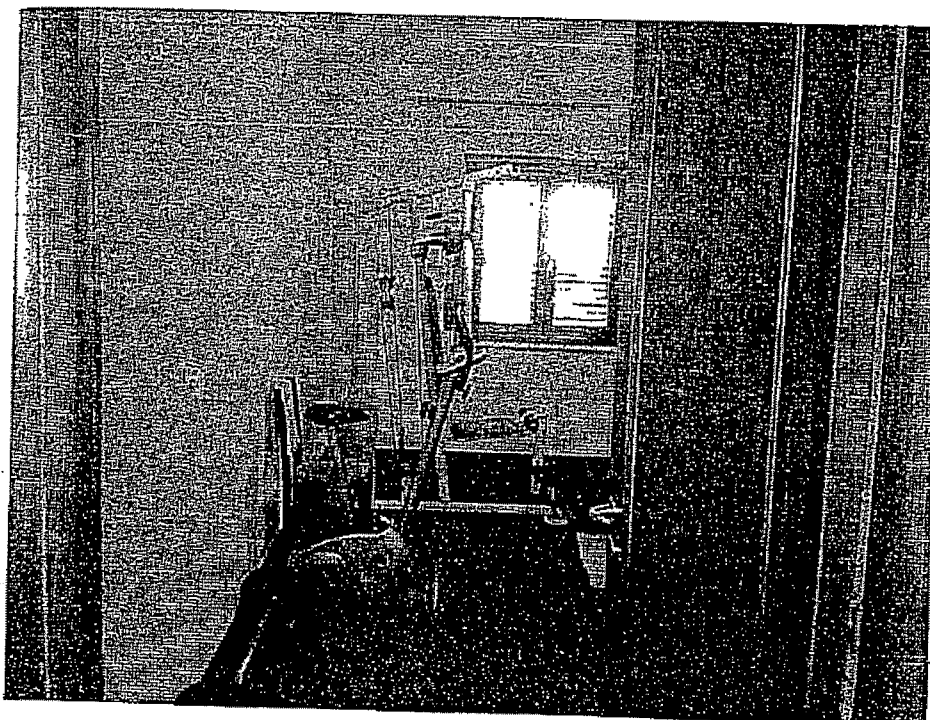


Foto 25 Piano primo ingresso vano ad uso palestra

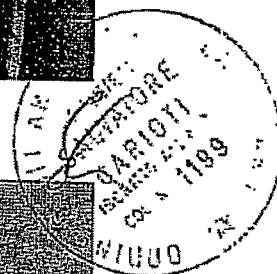


Foto 26. Interno vano ad uso palestra e massaggi



Foto 27. Piano primo stanza da letto con piccolo ripostiglio

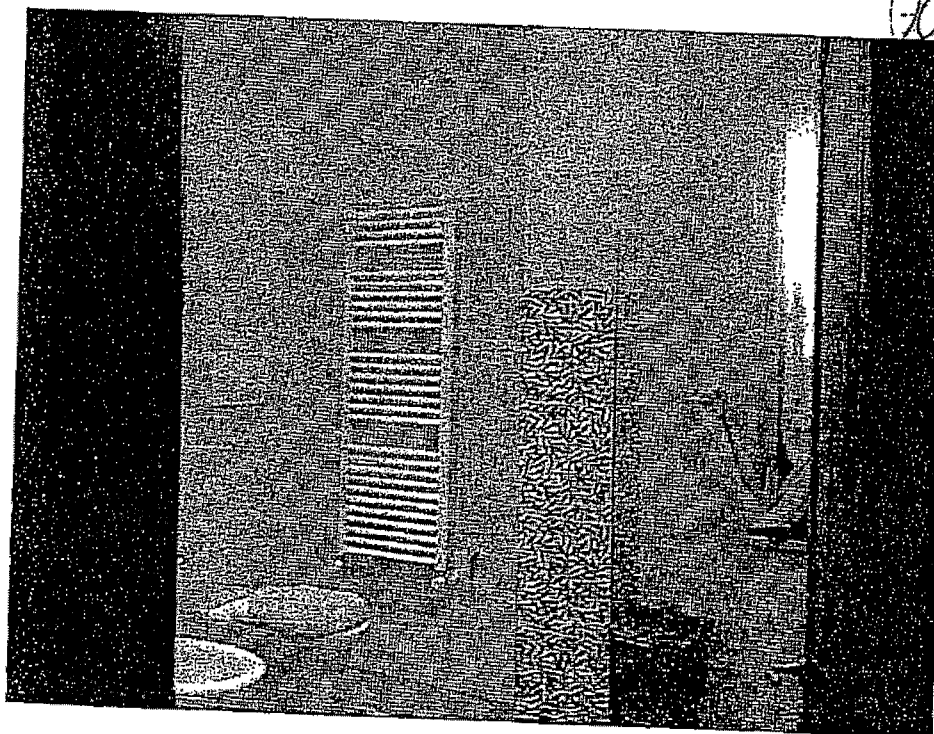


Foto 28. Piano primo bagno principale





Foto 29. Vasca idromassaggio bagno

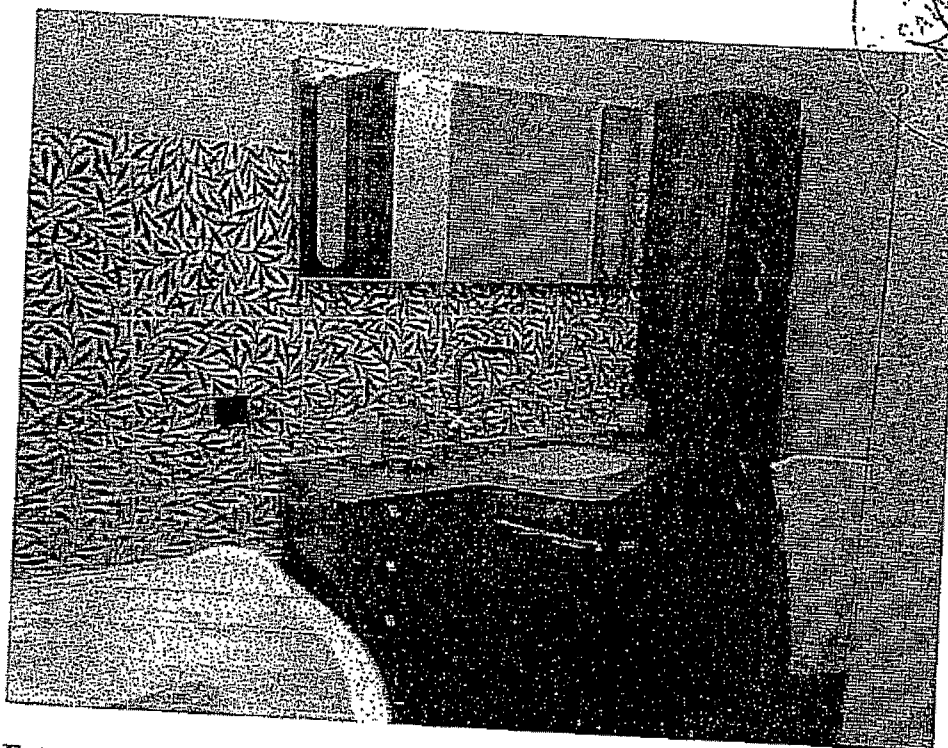
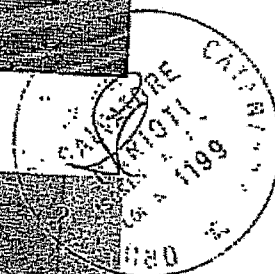
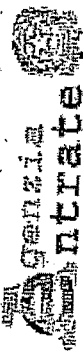


Foto 30. Lavabo e armadietti bagno





Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.27.06 Fine  
Visura n.: CZ0053385 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CATANZARO (Codice: C352)  
Provincia di CATANZARO

Foglio: 80 Particella: 14

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati  
Unità immobiliare

N. DATI IDENTIFICATIVI

| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Miscro | Categoria | Classe | Consistenza |
|---------|--------|------------|-----|------|--------|-----------|--------|-------------|
| Urban   | 80     | 14         | 5   | 3    |        | A/3       | 3      | 5 vani      |

DATI DERIVANTI DA

Rendita

Euro 271,14

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2007 n.  
12960 - 1/2007 in atti del 19/10/2007 (protocollo n.  
CZ0271935) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Inidirizzo  
Annotazioni

INTESTATO

N.

DATI DERIVANTI DA

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 554 - 3/2008 in atti del 16/01/2008 Repertorio n. 37794 Regione: TOZZI GIULIANA Sede:  
CATANZARO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

Unità immobiliari n. 1

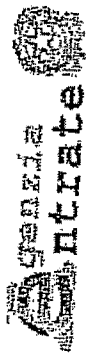
Ricevuta n. 15653

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SALVATORE CARIOTI

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.25.44 - Fine  
Visura n.: CZ0053380 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CATANZARO (Codice: C352)

Provincia di CATANZARO

Foglio: 80 Particella: 14

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N. DATI IDENTIFICATIVI

| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza |
|---------|--------|------------|-----|------|-------|-----------|--------|-------------|
| Urban   | 80     | 14         | 3   | 3    |       | A/3       | I      | 4,5 vani    |

Indirizzo  
INTESTATO

N. VIA DUGLIA piano: T

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 554 2/2008 in atti del 16/01/2008 Repertorio n. 37794 Rogante: TOZZI GIULIANA Sede:

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: SALVATORE CARIOTI

Tributi erariali: Euro 1,00

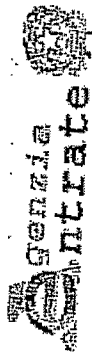
CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

Rendita

Euro 178,95  
L. 346.500  
VARIAZIONE del 26/05/1985 n. 303 1/1985 in atti del  
29/04/1999 p. F.



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2014

Data: 20/05/2014 - Ora: 11.26.34 Fine  
Visura n.: CZ0053383 Page: 1

Dati della richiesta

Comune di CATANZARO (Codice: C352)

Provincia di CATANZARO

Foglio: 80 Particella: 14

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N. DATI IDENTIFICATIVI

|          |        |            |
|----------|--------|------------|
| Sezione  | Foglio | Particella |
| Urbanica | 80     | 14         |

|     |      |       |           |
|-----|------|-------|-----------|
| Sub | Zona | Micro | Categoria |
| 4   | 3    |       | C/2       |

|        |             |
|--------|-------------|
| Classe | Consistenza |
| 1      | 20 m²       |

|                         |
|-------------------------|
| Rendita                 |
| Euro 27,89<br>L. 54.006 |

DATI DERIVANTI DA

Indirizzo

INTESTATO

VIA GUGLIA pign: SEMI;

N.

DATI DERIVANTI DA

DATI ANAGRAFICI

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 554-2/2008 in atti dal 16/01/2008 Registro n. 37794 Regione: TOZZI GIULIANA Sede:

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: SALVATORE CARIOTTI

Ricevuta n. 15653

Tributi erariali: Euro 1,00

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1/1

VARIAZIONE del 26/05/1985 n. 303, l. 1/1985 in atti dal 29/04/1999 P.P.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0147037 del 14/05/2007  
Planimetria di u.f.u. in Comune di Catanzaro  
Contrada Suglia

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 80  
Particella: 14  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Zavaglia Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Catanzaro

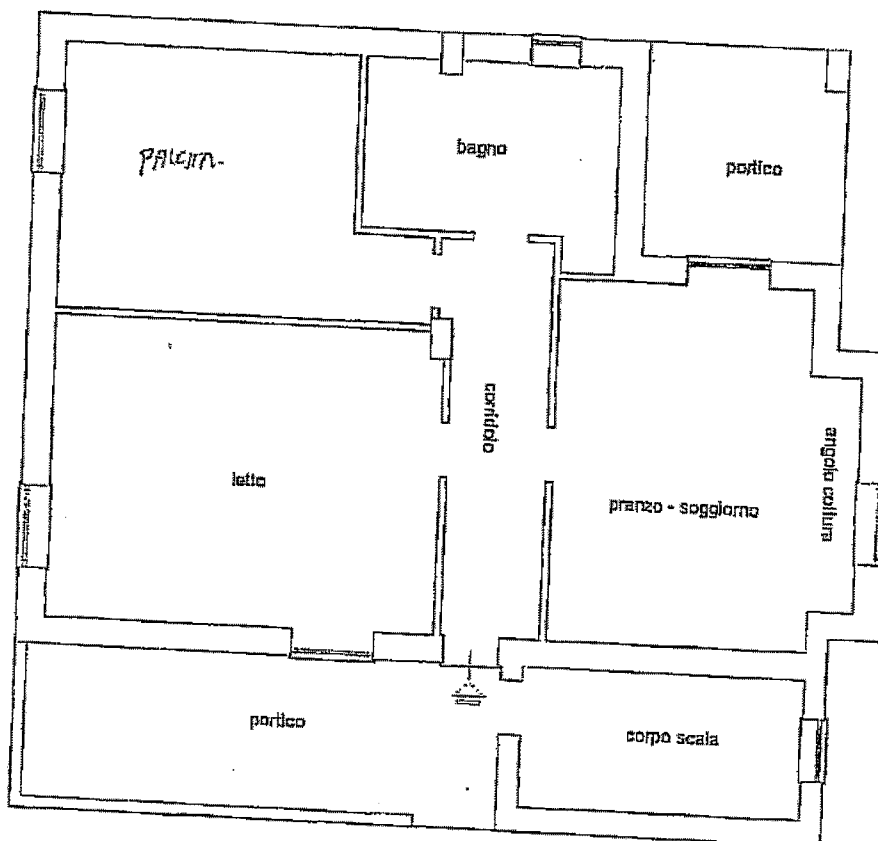
N. 493

da n. 1

Scala 1:100

## PIANO PRIMO

H=3.00 ml



da Planimetria 2 in atti

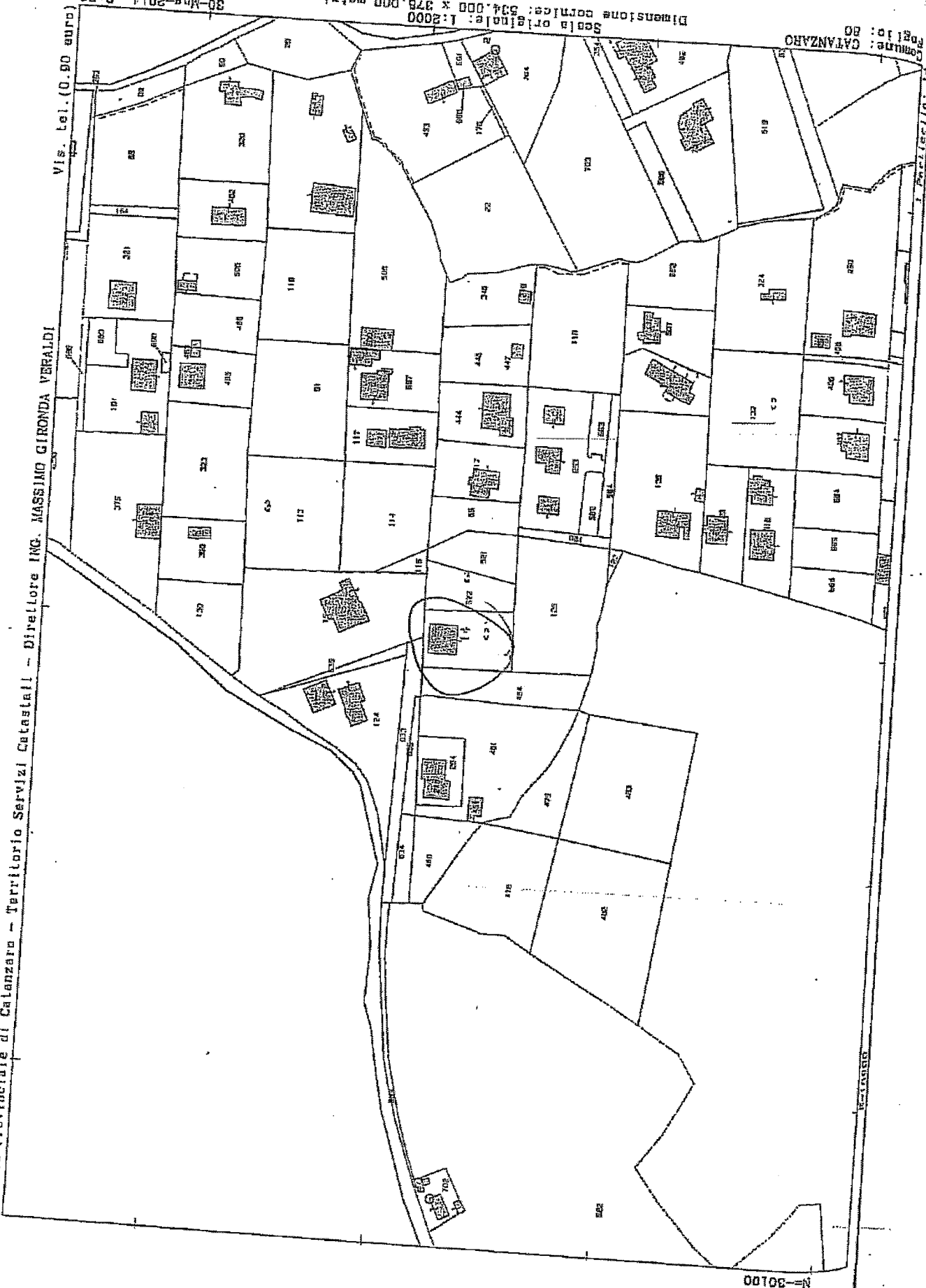
Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. MASSIMO GIRONDA VERALDI

Vis. Tel. (0.90 euro)

30-MAR-2014 9:26  
Prat. n. 127433/2014

Scala originale: 534.000 x 378.000 metri  
Dimensione cornice: 1:2000

Comune: CATANZARO  
Foglio: 80



N=30100



# CITTÀ DI CATANZARO

"SETTORE N.16 URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE"

\*\*\*\*\*

VISTA la richiesta dell'Architetto CARIOTI SALVATORE, acquisita da questo Settore in data 10 Settembre 2014 con Protocollo n. 7123;

VISTA altresì, la Cartografia esistente e ricavata dalla Aerofotogrammetria;

VISTI gli Atti esistenti in Ufficio;

VISTO L'articolo 65 della 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 della Legge Regionale 16 Aprile 2002 n. 19;

VISTA l'Osservazione al P.R.G. n. 259, presentata in data 28.09.2001 da parte del Sig. [redacted] ed altri, ed accolta con Decreto Regionale n. 14350 dell'8.11.2002;

Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'Articolo 30 del D.L.G. 06 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

## CERTIFICA

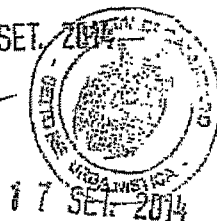
Che il bene sito in questo Comune, riportato in Catasto al Foglio di Mappa n. 80, Particella n. 14 (Fabbricato + corte), nello Strumento Urbanistico vigente approvato con Decreto Regionale n. 14350 dell'8 Novembre 2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 16 Novembre 2002, è classificato nella sua maggiore consistenza in "Zona Territoriale Omogenea B5 - Zona Residenziale di completamento di Organizzazione Funzionale e Riquilibrata Urbanistica da attuare mediante strumenti Urbanistici preventivi e per una parte residuale in Strada di Piano Particolareggiato" (Piano particolareggiato degli Insediamenti Produttivi n. 1 denominato "Viale Emilia" approvato con Decreto Regionale n. 415 dell'8.11.2000 e recepito integralmente nello Strumento Urbanistico vigente);

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,  
Protocollo n.

L'Istruttore Tecnico  
Geom. ~~Vincenzo Lavacchia~~



Il Resp. Pianificazione Territoriale  
Arch. Giuseppe Fregola



MODULARIO  
[ F. - OG. - ENID - 490 ]



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARANZANO

Via Garibaldi

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PARANZANO

PIANO SEMINTERRATO

h = 2,60

Foglio 80

Partic 14

Sub A

