

TRIBUNALE DI CATANZARO

FALLIMENTO n. 11/2015

GIUDICE DELEGATO Dr.ssa SONG DAMIANI

**RELAZIONE DI STIMA DI UN FABBRICATO E TERRENI SITI NEL COMUNE DI SAN
PIETRO APOSTOLO (CZ) LOCALITA' TUFOLO PASQUALAZZO**

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Dr. Geom. SAVERIO PERRI

Via F.sco Sirianni, n. 19

88040 SAN PIETRO APOSTOLO (CZ)

Cod. Fisc.: PRRSVR64E30I095G

Partita I.V.A.: 02049720796

Iscrizione Albo dei "Geometri e Geometri

Laureati" della provincia di Catanzaro con il n°

2661.

TRIBUNALE DI CATANZARO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare n.11/2015 .

1.Premessa

Con udienza del 02/07/2019, il Giudice delegato Dr.ssa Song Damiani, **ha ritenuto necessario procedere alla stima dei beni acquisiti alla massa fallimentare n. 11/2015 disponendo i seguenti quesiti:**

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) Una sommaria descrizione del bene medesimo 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 alla sentenza dichiarativa di fallimento;**
- 4) L'esistenza di formalità vincoli o oneri, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico ecc. ;**
- 5) 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;**
- 6) Il titolo di proprietà del bene in capo alla impresa individuale fallita nonché l'esistenza di eventuali comproprietari e le rispettive quote;**
- 7) Il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati.**

Il sottoscritto Dott. Geom. Saverio Perri, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro col n. 2661, quale Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione al procedimento di cui in epigrafe è stato invitato a comparire all'udienza del 02/07/2019 per il giuramento di rito e l'affidamento del mandato.

Per quanto tutto ciò premesso, con raccomandata A.R. n. 15096636747-2, è stato comunicato al Sig. Iuliano Renato l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 18/07/2019 alle ore 9,00 con ritrovo sui luoghi oggetto di stima.

Alla data suddetta, il sottoscritto alla presenza del Sig. Iuliano Renato, ha dato inizio ai rilievi, previa lettura dell'incarico conferitogli dal G.D. con i relativi quesiti.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto di stima e precisamente: consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro abitato, sussistenza dei servizi primari ecc. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 9,30 si sono protratte fino alle ore 12,20, dopodiché è stato redatto verbale di sopralluogo che il Sig. Iuliano Renato ha firmato richiedendo al sottoscritto di non produrre alcuna documentazione fotografica.

Ultimate le operazioni peritali sui siti oggetto di valutazione, si è proceduto a richiedere ed acquisire presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, apposita documentazione edilizia di cui sono state assentite le opere realizzate al fabbricato e relativo certificato di destinazione urbanistica dei terreni, nonché ad espletare le dovute indagini di mercato.

Sulla base di quanto potuto rilevare, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

In via preliminare si precisa che nella stima che segue gli immobili in oggetto saranno identificati come lotto unico, atteso che il locale commerciale con le due piccole

particelle di terreno si trovano adiacenti mentre il restante terreno si trova a circa 350 mt. di distanza dal predetto locale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

A) Immobile sito nel Comune di San Pietro Apostolo, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particella 379 sub 8 categoria D/10 rendita €. 3.436,00 Contrada Tufolo piano S1-T-1 intesta al Sig. Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confina a Nord con SS.19, ad Est con terreno particella 548 (a servizio dell'immobile) di proprietà del Sig. Iuliano Renato, ad Ovest con terreno particella 546 di proprietà del Sig. Iuliano Renato, a servizio dell'immobile oggetto di stima e del locale commerciale posto al Piano terra (di cui ha anche accesso ai locali sottostanti) di proprietà della società Alma immobiliare S.R.L., a Sud con terreno di proprietà Celli ed altri.

L'immobile è così composto: da un ingresso con scala per accedere al piano superiore e da un locale prima colazione posto al piano terra della superficie utile complessiva di mq. 49.80, al piano primo sono collocate 9 camere con relativi servizi interni così suddivise: camera 101 superficie utile camera mq. 15.80, w.c mq. 3.40; camera 102 superficie utile camera mq. 14.70, w.c. mq. 4.25; camera 103 superficie utile camera mq. 13.30, w.c. mq. 3.30; camera 104 superficie utile camera mq. 21.30, w.c. mq. 3.15; camera 105 superficie utile camera mq. 14.90, w.c. mq. 3.30; camera 106 superficie utile camera mq. 14.60, w.c. mq. 3.60; camera 107 superficie utile camera mq. 20.10, w.c. mq. 3.50; camera 108 superficie utile camera mq. 15.90, w.c. mq. 4.30; camera 109 superficie utile camera mq. 11.80, w.c. mq. 2.70; corridoio mq. 43.00 circa, il presente piano è anche dotato di ascensore B.C.N.C. (bene comune non censibile) a servizio degli immobili sottostanti di altre ditte.

L'immobile sopra citato misura piano terra mq. 57.00 circa lordo e mq. 49.80 circa utile, piano primo mq. 274.00 circa lordo e mq. 216.90 circa utile, per una superficie

complessiva dell'intero immobile piano terra e piano primo mq. 331.00 circa lordo e mq. 266.70 circa utili .

B) Terreni siti nel Comune di san Pietro Apostolo, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particella 546-548. Detti terreni sono adiacenti uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest dell'immobile descritto al precedente punto A. Il terreno individuato con le particelle 546 e 548 intesta al Sig. Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Per la particella 548 posta sul lato Est del fabbricato di forma quasi rettangolare è al servizio dell'immobile descritto al precedente punto A, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particella 548 castagneto da frutto classe 1 di mq. 201 circa reddito dominicale €. 0.36 e reddito agrario €. 0.16, confina ad Nord con SS. 19, ad Ovest con fabbricato particella 379 sub 8 di proprietà del Sig. Iuliano Renato, ad Sud e a Est con proprietà Celli ed altri. Per la particella 546 posta sul lato Ovest del fabbricato di forma regolare è al servizio dell'immobile descritto al precedente punto A e dall'attività commerciale foglio 11 particella 379 sub 10 di proprietà della società Alma Immobiliare S.R.L. la quale ha un diritto di passaggio per accedere ai locali posti al piano seminterrato. Detto terreno è riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particella 546 castagneto da frutto classe 1 di mq. 436 circa reddito dominicale €. 0.79 e reddito agrario €. 0.34, confina ad Nord con SS. 19, ad Ovest Tomaino Antonia ed altri, ad Est con fabbricato particella 379 sub 5 di proprietà della società Alma Immobiliare S.R.L. con corpo ascensore B.C.N.C. ed una piccola parte con terreno particella 548 di proprietà del Sig. Iuliano Renato, ad Sud con terreno libero particella 492 di proprietà Celli ed altri.

B1) Terreni siti nel Comune di san Pietro Apostolo, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particelle 7-465-466-424 località Contrada Tufolo Pasqualazzo, dette particelle formano un unico lotto, confinano a Nord e ad Ovest con la particella 423 terreno di proprietà Grandinetti Letizia, a Sud con SS: 19 e ad Est con stradella comunale interpoderale.

La particella 424 pascolo arborato classe 2 di mq. 6120 reddito dominicale €. 1.90 e reddito agrario €. 1.90 intesta al Sig. Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. La particella 7 castagneto da frutto classe 2 mq. 940 reddito dominicale €. 0.97 e reddito agrario €. 0.83, la particella 465 castagneto da frutto classe 2 mq. 120 reddito dominicale €. 0.12 e reddito agrario €. 0.11, la particella 466 castagneto da frutto classe 2 mq. 20 reddito dominicale €. 0.02 e reddito agrario €. 0.02 intesta al Sig. Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 Diritto del concedente per 2/3 Livellario e Tomaino Angelo nato a San Pietro Apostolo CZ il 23/06/1930 Diritto del concedente per 1/3 Livellario.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – fuori dal perimetro urbano

Caratteristiche zone limitrofe: zone rurali estese per un raggio di Km 3 circa, con la presenza di aggregati urbani ad uso residenziale e/o commerciale e/o industriale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di collegamenti pubblici

Servizi offerti dalla zona: Nessuna. Sono presenti nel raggio di pochi Km e precisamente nei Comuni limitrofi di Tiriolo e San Pietro Apostolo *farmacia, negozi, scuole, servizi terziari vari, uffici pubblici, istituti di credito, assicurativi, postali* etc..

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano terra e primo risultava arredato ed utilizzato ad uso "*albergo*", condotto dalla Sig. Maria Laura Paonessa, titolare della ditta individuale omonima, nata a Catanzaro (CZ) il 06/03/1971 P.I. 03445800794 .

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2 Convenzioni e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Vincoli ed oneri condominiali: **Nessuno**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cancellati a spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali per € 200.000,00, stipulata con atto rogato da notaio Guglielmo il 14/06/2013 n° 149906 di Rep, iscritta il 18.06.2013 R.P. 750 R.G. 9008 a favore di Paonessa Maria Laura nt Catanzao il 06.03.1971, contro Iuliano Renato;

4.2.2 Trascrizioni

- Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Catanzaro Repertorio 12/2015 del 13/05/2015

4.3 Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.a Conformità urbanistico edilizia:

Come risulta dalla documentazione emessa dal Comune di San Pietro Apostolo (CZ) richiesta con prot. 2683 del 13/09/2019, gli immobili oggetto dell'esecuzione

sono stati realizzati in assenza C.E. ed oggetto di Sanatoria ai sensi della legge 47/85, definita con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2 del 23.10.2006, rilasciata alla ditta Iacopino Angelina ved Celli (precedente proprietaria).

L'immobile al piano terra e primo, individuato catastalmente con il sub 8 (D/10), è stato successivamente oggetto di Permesso di Costruire n. 8 del 24/07/2007 e deposito presso l'Assessorato Regionale ai LL.PP. Settore Tecnico decentrato 33 (già Ufficio del Genio Civile di Catanzaro) protocollo 9769 del 13/07/2007 per i lavori di Sopraelevazione ed ampliamento, presentata a nome di Iuliano Renato. Risulta altresì che per gli immobili sopra citati non risultano emessi e/o pendenti provvedimenti sanzionatori che possano pregiudicarne la regolarità edilizia.

4.3.b Conformità catastale:

La planimetria catastale non è rispondente allo stato dei luoghi per le difformità riscontrate ed evidenziate nei grafici allegati. L'uso è conforme alla destinazione catastale dichiarata.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Per il Fabbricato particella 379 sub 8 e Terreni particelle 546 e 548

Attuale: Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 propr 1/1 in regime di separazione dei beni

divenuto proprietario con ATTO PUBBLICO del 17.05.2006 Repertorio n. 80328,
Rogante: Notaio Perrella con sede a Catanzaro

Precedenti: Iacopino Lucia Angelina nata San Pietro Apostolo il 23/06/1926 propr per 3/6; Celli

Angela nata Soveria Mannelli il 29/09/1977 propr per 1/6; Celli Donatella nata a Soveria Mannelli il 08/12/1978 propr per 1/6; Celli Loredana nata a Soveria Mannelli il 14/07/1980 propr per 1/6;

5.2 Per il Terreno particelle 7- 424-465-466

Attuale per la particella 424: Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 propr 1/1 divenuto proprietario con ATTO PUBBLICO del 30.05.2000 Repertorio n. 68788, Rogante: Notaio Guglielmo Rocco con sede a Catanzaro

Precedenti: Grandinetti Letizia nata San Pietro Apostolo il 18/09/1928 propr per 1/1;

Attuale per le particelle 7-e (particelle 465-466 derivate da frazionamento della particella 7 originaria): Iuliano Renato nato a Gimigliano il 25/10/1964 propr. Diritto del Concedente per 2/3 Livellario e Tomaino Angelo nato a San Pietro Apostolo il 23/06/1930 Diritto del Concedente per 1/3 Livellario con ATTO PUBBLICO del 16.02.2005 Repertorio n. 84336, Rogante: Notaio Bilangione Mario con sede in Nocera Terinese

Precedenti: Tomaino Angela nata San Pietro Apostolo il 06/10/1931 propr. per 1/3; Tomaino Teresa nata San Pietro Apostolo il 09/04/1941 propr. per 1/3; Tomaino Angelo nato a San Pietro Apostolo il 23/06/1930 propr. per 1/3;

6.PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano in corso e/o sospese, pratiche edilizie per gli immobili sopra descritti.

7.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL PUNTO A

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato negli anni '60 con struttura portante in muratura di pietrame listato e mattoni pieni, sito nel Comune di San Pietro Apostolo C.da Tufolo Pasqualazzo distinti con il civ n. 48. L'ampliamento e la sopraelevazione sono state realizzate negli anni 2007/2008, costituite in muratura portante dello spessore di cm. 30 con relativi travi di coronamento in c.a. con sovrastante copertura in legno con sistema di tetto ventilato costituito da travi

lamellare dello spessore di 12x20cm. Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello e dotati di vetro camera 4-11-4.

L'immobile a destinazione "commerciale" è così composto: da un ingresso con scala per accedere al piano superiore e da un locale prima colazione posto al piano terra della superficie utile complessiva di mq. 49.80, al piano primo sono collocate 9 camere con relativi servizi interni così suddivise: camera 101 superficie utile camera mq. 15.80, w.c mq. 3.40; camera 102 superficie utile camera mq. 14.70, w.c. mq.4.25; camera 103 superficie utile camera mq. 13.30, w.c. mq. 3.30; camera 104 superficie utile camera mq. 21.30, w.c. mq. 3.15; camera 105 superficie utile camera mq. 14.90, w.c. mq. 3.30; camera 106 superficie utile camera mq. 14.60, w.c. mq. 3.60; camera 107 superficie utile camera mq. 20.10, w.c. mq. 3.50; camera 108 superficie utile camera mq. 15.90, w.c. mq. 4.30; camera 109 superficie utile camera mq. 11.80, w.c. mq. 2.70; corridoio mq. 43.00 circa, il presente piano è anche dotato di ascensore B.C.N.C. (bene comune non censibile) a servizio degli immobili sottostanti di altre ditte.

L'immobile sopra citato misura piano terra mq. 57.00 circa lordo e mq. 49.80 circa utile, piano primo mq. 274.00 circa lordo e mq. 216.90 circa utile, per una superficie complessiva dell'intero immobile piano terra e piano primo mq. 331.00 circa lordo e mq. 266.70 circa utili.

Computo della superficie convenzionale :

Destinazione	Sup.Lorda	Coeff.	Sup.comm.le	Esposizione	Condizioni
Loc. comm.le piano T-1°	331,00	1,00	331,00		buone

Totale mq 331,00 mq 331,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante</i>	materiale: prevalentemente in muratura mattoni portanti con cordoli in c.a.
<i>Solai</i>	materiale: c.a. solaio misto in c.a./laterizio, e copertura con struttura in legno del tipo tetto ventilato condizioni buone
<i>Infissi esterni</i>	materiale: in legno
<i>Infissi interni</i>	materiale: in legno tamburato
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: intonaco civile spessore cm 3 circa e sovrastante tinteggiatura
<i>Pavim.interna</i>	materiale: piastrelle in gres
<i>Rivestimento pareti interne</i>	materiale: intonaco civile e soprastante tinteggiatura ; piastrelle in ceramica le pareti dei bagni e cucina
<i>Impianto elettrico</i>	esteso sotto traccia
<i>Fognatura</i>	l'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale
<i>Idrico</i>	l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale esistente –

Per quanto potuto accertare, il compendio immobiliare è fornito di Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.L. n. 63 del 04/06/2013

DESCRIZIONE DE I TERRENI DI CUI AL PUNTO B

B) Terreni siti nel Comune di san Pietro Apostolo, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particella 546-548. Detti terreni sono adiacenti uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest dell'immobile descritto al precedente punto A. Il terreno individuato con la particella 548 adiacente al locale prima colazione si presenta completamente recintato con massetto in cls ed una porzione coperta con

una struttura in legno fatiscente . La particella 546 posta sul lato Ovest della struttura anch'esso delimitato con muretti si presenta privo di qualsiasi pavimentazione e con una eccessiva pendenza, detto terreno serve anche per l'accesso ai locali sottostanti di altra ditta e per accedere al vano ascensore B.C.N.C.

B1) Terreni siti nel Comune di san Pietro Apostolo, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio al foglio 11 particelle 7-465-466-424 località Contrada Tufolo Pasqualazzo, dette particelle formano un unico lotto, confinano a Nord e ad Ovest

con la particella 423 terreno di proprietà Grandinetti Letizia, a Sud con SS: 19 e ad Est con stradella comunale interpoderale. I terreni oggetto di stima sono costituiti da un unico fondo, il quale si presenta inizialmente con un andamento quasi pianeggiante via via sempre più scosceso, di forma quasi rettangolare. Detti terreni sono serviti da pali luce e telefono passanti nelle immediate vicinanze, nonché accessibili da qualsiasi mezzo meccanico in quanto come detto precedentemente confinano con stradella interpoderale e con la SS. 19.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	546	Castagneto da frutto	04 36	Euro 0.79	Euro 0.34
11	548	Castagneto da frutto	02 01	Euro 0.36	Euro 0.16
11	7	Castagneto da frutto	09 40	Euro 0.97	Euro 0.83
11	465	Castagneto da frutto	01 20	Euro 0.12	Euro 0.11
11	466	Castagneto da frutto	00 20	Euro 0.02	Euro 0.02
11	424	Pascolo arborato	61 20	Euro 1.90	Euro 1.90

Totale generale Superficie Ha. 00.78.37 Redditi Dominicali €. 4.16 Agrari €. 3.36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche degli immobili da stimare, ha ritenuto opportuno valutare detti immobili sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato".

A tale scopo è stata redatta una stima comparativa: gli immobile in esame sono stati valutati paragonandoli ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noti riferiti alla zona.

Data la particolarità dei siti da stimare e dei luoghi in cui essi sono ubicati, si è ritenuta poco attendibile l'adozione di una stima per capitalizzazione del reddito (fondata nella determinazione del reddito lordo annuo ricavabile dalla concessione in uso del fabbricato o dei terreni).

Si è proceduto quindi a vagliare con attenzione tutti gli elementi raccolti, ai fini della determinazione del valore degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione (consistenza fabbricato; ubicazione, esposizione, destinazione, qualità e conservazione delle rifiniture, stato di conservazione generale) e valutando altresì l'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Indagini di mercato

Stabiliti i criteri di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche degli immobili in questione.

L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi –

Accurate indagini hanno evidenziato infatti una limitata dinamicità del mercato immobiliare e tempi di vendita prolungati sopra i 10/12 mesi, e ciò chiaramente è da attribuire al particolare momento economico che ha investito negativamente il mercato immobiliare.

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, sono stati accuratamente esaminati i valori forniti da alcune agenzie immobiliari, quelli acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale di San Pietro Apostolo, nonché preso atto delle quotazioni on-line del sito dell'Agenzia del Territorio.

Dalla media dei valori acquisiti, si sono ottenuti i seguenti risultati:

compravendite immobili

- a) ad uso commerciale (all'interno del centro urbano) il prezzo delle compravendite è compreso da un min di 650,00 fino a max 780,00 €/mq (quotazioni 2/2018);*
- b) ad uso commerciale (in zone rurali- esterne al centro urbano) il prezzo delle compravendite è compreso tra 400,00 fino a max 550,00 €/mq*

Si precisa che i valori suddetti sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro ubicazione all'interno del Comune medesimo, dalla presenza dei servizi primari, dal grado di rifiniture e dallo stato di manutenzione dell'immobile-

8.3 Definizione dei valori di stima fabbricato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla base dei parametri di cui sopra e della personale esperienza acquisita nel settore, sono stati assegnati per il fabbricato oggetto della vendita i seguenti valori:

- *valore di mercato per mq di superficie commerciale* **€/mq 480,00;**

8.4 Stima Comparativa fabbricato

Il valore del fabbricato pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

Superficie di stima mq 331,00 x €/mq 480,00 **= € 158.880,00**

8.5 Definizione dei valori di Stima terreni

I terreni individuati con le particelle 7-424-465-466-546-548, come riportato dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Pietro Apostolo in data 16/09/2019, ricadono in zona "E" Agricola, con le seguenti prescrizioni: IF. 0.013 mq/mq. per residenze, ed IF. 0.10 mq/mq. per attività produttività o di trasformazione di prodotti agricoli

Il valore dei terreni agricoli pertanto definito dal prodotto della superficie per il prezzo stabilito ad ettaro, come ricavato dalle tabelle pubblicate dall'ufficio del territorio di Catanzaro, regione agraria n. 1 Montagna del Reventino sono:

-Per le particelle con qualità Castagneto da frutto prezzi ad ettaro €. 8.079,00

-Per le particelle con qualità Pascolo arborato prezzi ad ettaro €. 4.423,00

I valori assegnati alle singole particelle con identica qualità sono:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	546	Castagneto da frutto	04 36	Euro 0.79	Euro 0.34
11	7	Castagneto da frutto	09 40	Euro 0.97	Euro 0.83
11	465	Castagneto da frutto	01 20	Euro 0.12	Euro 0.11
11	466	Castagneto da frutto	00 20	Euro 0.02	Euro 0.02
11	424	Pascolo arborato	61 20	Euro 1.90	Euro 1.90

Totale superficie con qualità castagneto Ha 00.76.36

Valore medio per qualità ad ettaro €.8.784,00*0.7636= €. **6.707,46**

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	424	Pascolo arborato	61 20	Euro 1.90	Euro 1.90

Totale superficie con qualità pascolo arborato Ha 00.61.20

Valore medio per qualità ad ettaro €.4.423,00*0.6120= €. **2.706,87**

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	5484	Castagneto da frutto	02 01	Euro 0.36	Euro 0.16

Per la particella 548 di mq. 201, si è dato un valore di €. 7,00 a mq. in quanto detto terreno come detto precedentemente risulta completamente recintato e pavimentato utilizzabile non come terreno agricolo ma a servizio della struttura.

Valore per la particella 548 mq. 201*€. 7,00= **€. 1.407,00**

Valore complessivo terreni **€. 10.821,33**

9. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato è stato dedotto in € 158.880,00 per il fabbricato e €. 10.821,33 per i terreni per un valore complessivo di €. 169.701,33 ed in c.t.
€ 169.700,00 .

SI FA COMUNQUE PRESENTE CHE TALE GIUDIZIO DI STIMA HA CARATTERE PURAMENTE PREVISIONALE, SIGNIFICANDO CHE IL VALORE EFFETTIVO DI VENDITA PUÒ CONCRETIZZARSI IN UNA SOMMA ANCHE SENSIBILMENTE DIVERSA, IN RELAZIONE AL PARTICOLARE E CONTINGENTE MOMENTO ECONOMICO –

San Pietro Apostolo 05 ottobre 2019

Il C.T.U.
Dott. Geom. Saverio Perri

TRIBUNALE DI CATANZARO

OGGETTO: FALLIMENTO N. 11/2015.

**Relazione di stima di un fabbricato e terreni siti nel Comune di San Pietro Apostolo
(CZ) località Tufolo Pasqualazzo**

Giudice Delegato: Dr.ssa SONG DAMIANI

C.T.U.: Dr. Geom. Saverio PERRI

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa foglio 11 San Pietro Apostolo scala 1:2000;
3. Aerofotogrammetria scala 1:2000;
4. Visure e ispezioni ipotecarie;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Permesso di Costruire n. 8 del 24/07/2007;
7. Certificato di Agibilità;
8. Immagine Panoramica e Particolareggiate degli immobili.
9. Valutazioni on line Agenzia delle Entrate
10. Elaborato Planimetrico;
11. Planimetria del fabbricato rilasciata dall'Agenzia delle Entrate;
12. Grafici di raffronto situazione catastale e stato di fatto del Piano Terra;
13. Planimetria scala 1:100 del fabbricato quotata.

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **18** del mese di **luglio** dell'anno **2019** alle ore **9,30**=====

Il sottoscritto Dott. Geom. Saverio Perri, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Catanzaro al n° 2661, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio Fallimento n° 11/2015, in conformità a quanto stabilito dal G.D. Dott.ssa Song Damiani, si è recato nel Comune di San Pietro Apostolo in C.da Tufolo Pasqualazzo al civ 48 presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto sono intervenuti, oltre al sottoscritto C.T.U.,

per il creditore

per il debitore

SIGNOR IULIANO RENATO

E' stata data lettura dei quesiti posti al C.T.U. ed alla presenza continua degli intervenuti sono state iniziate le operazioni peritali di seguito descritte:

SI E' PROCEDUTO AL RILIEVO METRICO DELL'IMMOBILE
INDIVIDUATO CATASTALMENTE SUL FOGLIO DI MAPPA N° M. PARTICELLA 379
SUB. B, COMPOSTO DA UN PIANO TERRA E PRIMO COSI' SUDDIVISO:
AL PIANO TERRA SONO POSTI UN LOCALE PER LA PRIMA COLAZIONE E
LA HAL CON CORPO SCACCA PER L'ACCESSO AL PIANO PRIMO, CHE E'
COMPOSTO DA 9 CAMERE CON SERVIZI INTERNI. DOPO AVER TERMINATO IL
RILIEVO METRICO DEL FABBRICATO, SEMPRE ACOMPAGNATO DAL SIGNOR IULIANO
RENATO, SI E' PROCEDUTO AL SOPRALLUOGO DEI TERRENI, DI CUI DUE PARTICELLE SONO
AL CONFINE CON IL FABBRICATO SOPRA CITATO, MENTRE LE ALTRE PARTICELLE SI TROVANO
A CIRCA mt. 350 DAL FABBRICATO LUNGO LA SS.19 DIREZIONE SOVERIA MANNELLI.
IL SIGNOR IULIANO RENATO RICHIEDE DI NON PRODURRE ALCUNA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Il C.T.U. ha invitato i presenti a fornire eventuali chiarimenti e/o documentazione utile ai

fini della procedura.

Nella circostanza il Sig. IULIANO RENATO..... ha dichiarato / esibito

E CONSEGNA TO CO.PLE ATT. NOTARILI DEI TERRENI E
DEL FABBRICATO

San Pietro Apostolo li 18-07-2019

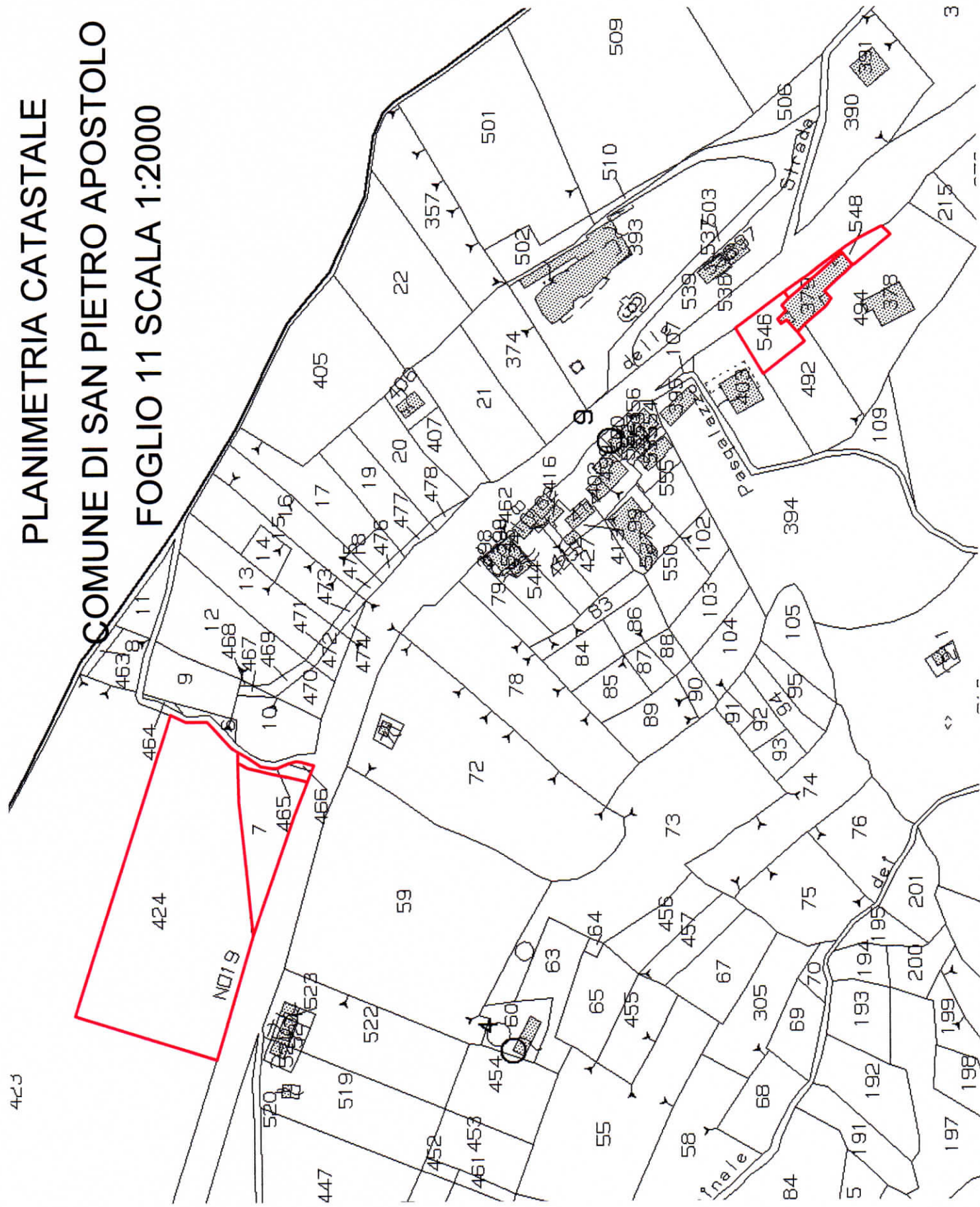
San Pietro Apostolo li 18-07-2019

[Signature]

И С.Т.У.

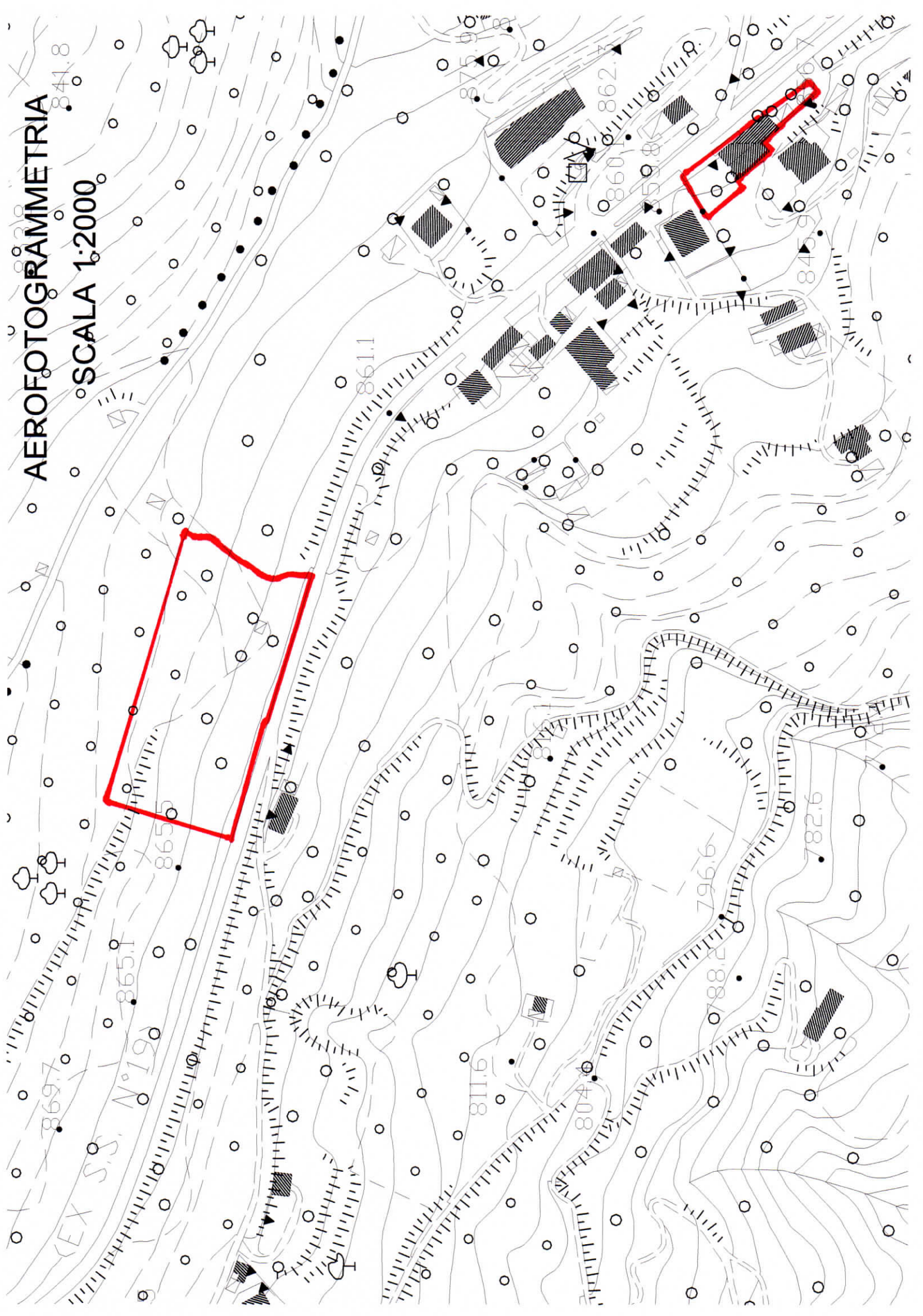
И.С.Т.У.

PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO
FOGLIO 11 SCALA 1:2000



AEROFOTOGRAMMETRIA

SCALA 1:2000





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2019

Data: 02/07/2019 - Ora: 08.50.16

Segue

Visura n.: T14861 Pag: 1

Dati della richiesta	IULIANO RENATO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CATANZARO IULIANO RENATO nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964 C.F.: LNIRNT64R25E031M

1. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	11	7		-	CAST FRUTTO	09 40		Euro 0,97	Euro 0,83	FRAZIONAMENTO del 11/07/2005 protocollo n. CZ0093211 in atti dal 11/07/2005 REG. TIPO FRAZ. RINVIATO- ESTRATTO DI MAPPA N.11746/76-IST.53516/05- (n. 996.1/2005)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IULIANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964	LNIRNT64R25E031M*	(4) Diritto del concedente per 2/3 LIVELLARIO
2	TOMAINO Angelo nato a SAN PIETRO APOSTOLO il 23/06/1930	TMNNGI30H231095T	(4) Diritto del concedente per 1/3 LIVELLARIO
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/2005 protocollo n. CZ0090627 Voltura in atti dal 04/07/2005 Repertorio n.: 84336 Rogante: BILANGIONE Sede: NOCERA TERINESE Registrazione: Sede: BONIFICA D6 COMPRAVENDITA (n. 5347.1/2005)			

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2019

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
2. Servizio Catastrale del Comune di SALVIGNANO

Ufficio Provinciale - Catanzaro
Servizi Catastali del Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	465		-	CAST FRUTTO	2	01 20		Dominicale Euro 0,12	Agrario Euro 0,11	FRAZIONAMENTO del 11/07/2005 protocollo n. CZ0093211 in atti dal 11/07/2005 REG. TIPO FRAZ. RINVIATO- ESTRATTO DI MAPPA N.11746/76-IST.53516/05- (n. 996.1/2005)	
2	11	466		-	CAST FRUTTO	2	00 20		Euro 0,02	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 11/07/2005 protocollo n. CZ0093211 in atti dal 11/07/2005 REG. TIPO FRAZ. RINVIATO- ESTRATTO DI MAPPA N.11746/76-IST.53516/05- (n. 996.1/2005)	

Totale: Superficie 01.40 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,13

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 2			DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE		
1	IULIANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964	LNIRNT764R25E031M*	(4) Diritto del concedente per 2/3 LIVELLARIO	
2	TOMAINO Angelo nato a SAN PIETRO APOSTOLO il 23/06/1930	TMNNGI30HZ23J095T	(4) Diritto del concedente per 1/3 LIVELLARIO	



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2019

Data: 02/07/2019 - Ora: 08.50.17
Visura n.: T14861 Pag: 3

Segue

Servizi Catastrali del Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	424		-	PASCOLO ARB	61 20		Dominicale Euro 1,90 L. 3.672	Agrario Euro 1,90 L. 3.672	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/05/2000 in atti dal 10/05/2000 (n. 2119.1/2000)
										Annotazione

Immobile 1: Annotazione: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94.

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO		
1	IULIANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964	del 30/05/2000 Trascrizione in atti dal 27/09/2000 Repertorio n.: 68788 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione:	LNIRNT64R25E031M*	(1) Proprieta' per 1/1
		Sede: Prot. n.3494/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 10065.1/2000)		

4. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	379	8			D/10				Euro 3.436,00	CONTRADA TUFOLO piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2014 protocollo n. CZ0045265 in atti dal 22/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5914.1/2014)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali immobili indicati al n. 4

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2019

Data: 02/07/2019 - Ora: 08.50.17

Visura n.: T14861 Pag: 4

Segue

INTEGRAZIONE DEGLI IMMOBILI INDICATI AL N. 4			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IULIANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964	LNIRNT64R25E03 IM*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

5. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	546		-	CAST FRUTTO	04 36		Dominicale Euro 0,79	Agrario Euro 0,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/03/2013 protocollo n. CZ0039798 in atti dal 29/03/2013 presentato il 29/03/2013 (n. 39798.1/2013)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	II/II IANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964		LNIRNT64R25E03IM*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

6. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO APOSTOLO(Codice I095) - Catasto dei Terreni

0. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO AL CATOLICO (C.A. 2009)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	548		-	CAST FRUTTO	02 01		Dominicale Euro 0,36	Agrario Euro 0,16	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/03/2013 protocollo n. CZA0039798 in atti dal 29/03/2013 presentato il 29/03/2013 (n. 39798.1/2013)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2019

Data: 02/07/2019 - Ora: 08.50.17

Visura n.: T14861 Pag: 5

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IULIANO Renato nato a GIMIGLIANO il 25/10/1964	LNIRNT64R25E03IM*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Totale Generale: Rendita: Euro 3.436,00

Totale Generale: Superficie 78.37 Redditi: Dominicale Euro 4,16 Agrario Euro 3,36

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Data 26/09/2019 Ora 16:23:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente PRRSVR

Ispezione n. T239444 del 26/09/2019

Dati della richiesta

Cognome: IULIANO
Nome: RENATO
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: GIMIGLIANO(CZ)
Data di Nascita: 25/10/1964
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/01/1989 al	26/09/2019
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1979 al	31/12/1988

Elenco omonimi

1. IULIANO RENATO					
Luogo di nascita	GIMIGLIANO (CZ)				
Data di nascita	25/10/1964	Sesso	M	Codice fiscale	LNIRNT64R25E031M *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2000 - Registro Particolare 10065 Registro Generale 12641
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 68788 del 30/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2005 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 5512
Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 84336/23804 del 16/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/09/2019 Ora 16:23:39
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T239444 del 26/09/2019

per dati anagrafici

Richiedente PRRSVR

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2006 - Registro Particolare 6202 Registro Generale 9069
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 80328/11458 del 17/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2006 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 9070
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 80330/11459 del 17/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1929 del 12/06/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 579 del 14/04/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2013 - Registro Particolare 750 Registro Generale 9008
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 149906/30086 del 14/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 580 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2014 - Registro Particolare 2623 Registro Generale 3184
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 250 del 16/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 581 del 14/04/2017 (CANCELLAZIONE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2016 - Registro Particolare 1555 Registro Generale 1996
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 12/2015 del 13/05/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

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

Data 26/09/2019 Ora 16:23:39
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T239444 del 26/09/2019

per dati anagrafici

Richiedente PRRSVR

-
1. Annotazione n. 582 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

 8. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2017 - Registro Particolare 90 Registro Generale 105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 4792/16 del 21/12/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN PIETRO APOSTOLO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico

COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO

Provincia di Catanzaro

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. 6.giugno.2001, n.380)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda presentata in data **13.09.2019**, prot.2683, dal **dr. geom Saverio Perri** in qualita' di **CTU nominato con ordinanza del 02.7.2019**, esecuzione Immobiliare fallimento n.11/2015;

Visto il R.E. vigente con annesso strumento urbanistico (Variante generale al P.d.F.);

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la L.R. n.19/2002 e relative linea guida

Ai sensi e per gli effetti di cui **all'art.30 del D.P.R. n.380 del 6.giugno.2001**, e norme integrative;

c e r t i f i c a

1)- **Che** l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di **San Pietro Apostolo**, distinto in catasto al **foglio di mappa n.11**, **particelle n.7-424-465-466-546-548**, ricade in zona **"E" Agricola**, con le seguenti prescrizioni: **I.F. = 0,013 mq/mq.** per residenze, ed **I.F. 0,10 mq/mq.** per attivita' di produttivita' e/o di trasformazione di prodotti agricoli; distanza dai fili stradali **ml.5,00**; distanza dai confini **ml. 5,00**; **distanza tra fabbricati ml. 10,00**;

2)-**Che** relativamente a detti beni a tutt'oggi **non sono stati emessi** , né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati **né sono pendenti provvedimenti sanzionatori**;

3)-**Che** il terreno di cui sopra **non ricade** nella planimetria prevista dalla **legge n.353/2000**, con i vincoli ivi previsti;

Il presente certificato si rilascia per uso consentito dalla legge.

San Pietro Apostolo li 16.09.2019

Il Responsabile del Servizio

Ing. Rosario TALARICO



COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO
PROVINCIA DI CATANZARO

Permesso n.8

Del 24/07/2007

IL DIRIGENTE



per copia conforme all'originale

San Pietro Apostolo IL 03.10.2019

FUNZIONARIO INCARICATO

Vista la richiesta pervenuta in data 10-07-2007, prot. n.2240, presentata dalla ditta **IULIANO RENATO**, Nato a Gimigliano il 25-10-1964, CF LNI RTN 64R 25E031M, relativa alla realizzazione di **SOPRAELEVAZIONE E DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA IN LOCALITA' TUFOLO/PASQUALAZZO**, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il

PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione dei lavori di **SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA**;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la legge regionale 19/2002;

Visto il parere espresso in merito dalla ASL di Catanzaro;

Visto il deposito del genio civile di Catanzaro n.9769 del 13-07-2007;

Vista la documentazione di cui alla legge 13/89;

Vista la documentazione di cui alla legge 46/90;

Viste le ricevute dei versamenti per i contributi di costruzione, determinati in complessivi euro 1918,90 per l'incidenza del costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione di cui agli artt 3-5-6 della legge 28.1.1977 n.10;

Rilascia il presente **Permesso di costruire** per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.



COMUNE di SAN PIETRO APOSTOLO

Provincia di CATANZARO

(Tel. 0961-994035 Fax 0961-994634)

E-mail: comunesanpietro@tiscali.it

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(art.24 e 25 D.P.R. 6.giugno.2001,n.380)

Vista la domanda presentata in data 18.7.2008, prot.n.3047, dal sig. Juliano Renato nato a Gimigliano il 25.10.1964 e residente in San Pietro Apostolo in localita' "Tufolo-Pasqualazzo" C.F. LNI RTN 64R25 E031M, tendente ad ottenere il certificato di agibilita' del fabbricato sito in contrada " Tufolo-Pasqualazzo" identificato catastalmente al foglio di mappa n.11 part.379 Sub.5-6-7;

Visti gli artt.24 e 25 del D.P.R. 6.giugno.2001 n.380;

Visto il certificato di idoneita' statica e sismica a firma del Dott.geom.Saverio Perri libero professionista da San Pietro Apostolo iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Catanzaro al n.2661,

Vista la certificazione degli impianti ai sensi della Legge n.46/90 redatta in data 07.07.2008, dal sig. Mascaro Angelo Impianti termoidraulici Via G.Bruno Serrastretta;

Vista la visura catastale;

Vista la dichiarazione del Dott. geom.Saverio Perri, che le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'edificio sono state realizzate nel rispetto della legge n.13/89 e D.M. 236/89;

Vista la legge 15.maggio.1997, n.127, come modificata dalla legge 16.6.1998, n.191;

Vista la normativa vigente in materia di igiene di sicurezza statica, di impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di tutela dall'inquinamento

Visto lo strumento urbanistico vigente;

ATTESTA

ad ogni effetto di legge, che il fabbricato sopradescritto, con destinazione d'uso "Punto di sosta ricettivo a servizio dell'attivita' Agrituristiche denominata "CARIGLIETTO" Foglio di mappa n.11 mappale n.379 sub.5-6-7. e' AGIBILE

San Pietro Apostolo li.18.7.2008

Il Responsabile di procedimento
Ing. Rosario Talarico



Il Responsabile dell'Area Tecnica
D.ssa Ferrucci Giuseppina

IMMAGINE PANORAMICA TRATTA DA GOOGLE MAPS

Terreni interessati foglio 11
particelle 7-424-465-466



Terreni interessati foglio 11
particelle 546-548

Fabbricato interessato
foglio 11 particella 379

IMMAGINE PARTICOLAREGGIATA FABBRICATO E TERRENI ADIACENTI
TRATTA DA GOOGLE MAPS



Terreni interessati foglio 11
particelle 546-548

Fabbricato interessato
foglio 11 particella 379

IMMAGINE PARTICOLAREGGIATA TERRENI TRATTA DA GOOGLE MAPS



Terreni interessati foglio 11
particelle 7-424-465-466

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	320	L	1,2	1,5	N
Negozi	NORMALE	650	780	L	3,5	4,2	N

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

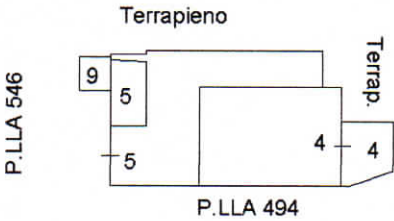
n. del

n. del

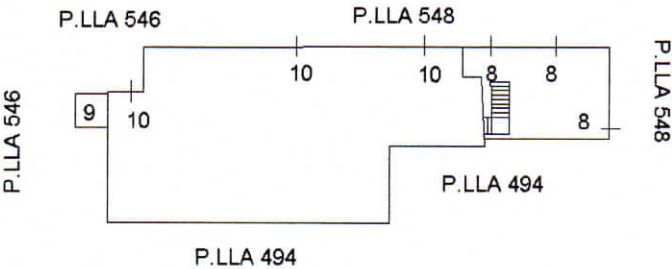
COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNA DEL REVENTINO Comuni di: CONFLENTI, DECOLLATURA, MARTIRANO, MARTIRANO LOMBARDO, MOTTA SANTA LUCIA, PLATANIA, SAN PIETRO APOSTOLO, SERRASTRETTA, SOVERIA MANNELLI				REGIONE AGRARIA N°: 2 SILA PICCOLA SETTENTRIONALE Comuni di: CARLOPOLI, CICALA, SORBO SAN BASILE, TAVERNA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO DUO	5706,00				5178,00			
BOSCO ALTO FUSTO	8784,00				9206,00			
CASTAÑO	8079,00				8266,00			
FRUTTO	16391,00				14696,00			
INCOIPRODUTTIVO	1473,00				1652,00			
PASC	3023,00				3467,00			
PASC CARBORATO	4423,00				4752,00			
PASC CESPUGLIATO	2211,00				2714,00			
QUERO	5963,00				5249,00			
SEMINO	6989,00				5444,00			
SEMINO ARBORATO	11536,00				11218,00			
SEMINO IRRIGUO	13273,00				10432,00			
SEMINO IRRIGUO ARBORATO	14300,00				15678,00			
ULIVE	16352,00				19220,00			

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: Perri Saverio		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di Catanzaro	
Prov. Catanzaro N. 02661			
Comune di San Pietro Apostolo		Protocollo n. CZ0100425 del 06/11/2017	
Sezione:	Foglio: 11 Particella: 379	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

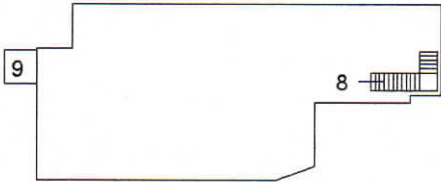
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

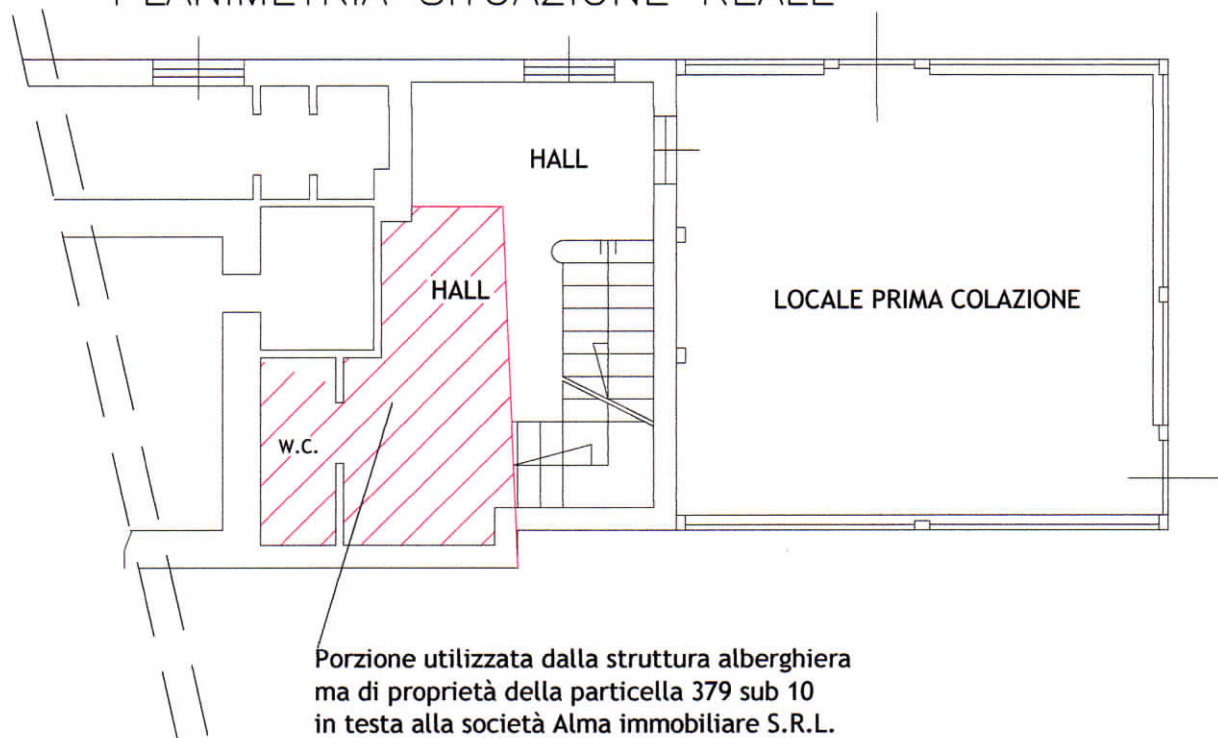
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2019 - Comune di SAN PIETRO APOSTOLO (1095) - < Foglio: 11 - Particella: 379 - Elaborato planimetrico >

PLANIMETRIA NON CONFORME CATASTALMENTE

PIANTA PIANO TERRA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO



PIANTA PIANO TERRA PLANIMETRIA SITUAZIONE REALE



Scheda n. 11 Scala 1: 200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0056419 del 14/05/2013
 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Apostolo
 Contrada Tufoło Pasqualazzo civ.

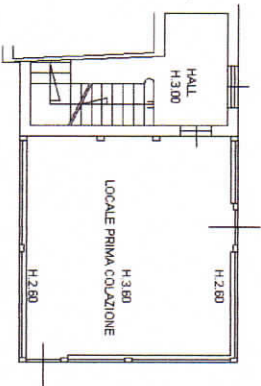
Identificativi Catastali:
 Sezione: 11
 Foglio: 11
 Particella: 379
 Subalterno: 8

Compilata da:
 Perri Saverio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Catanzaro N. 02661

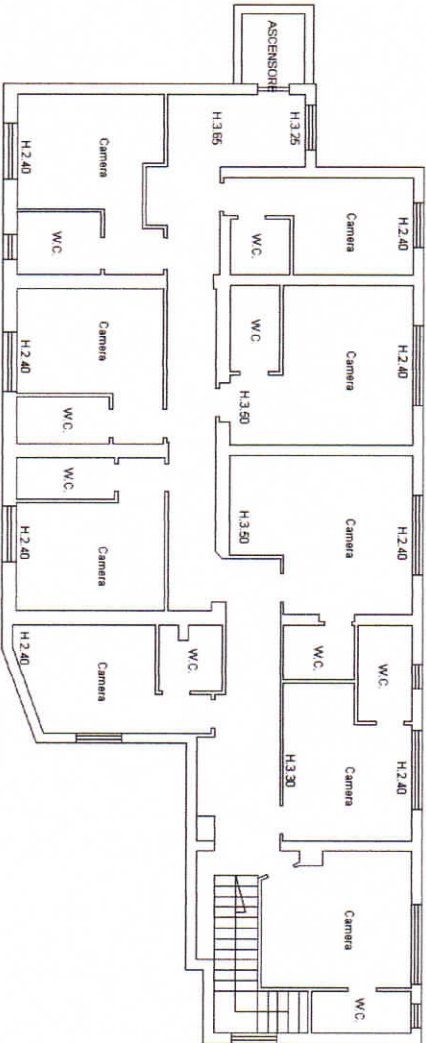
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. 2.95



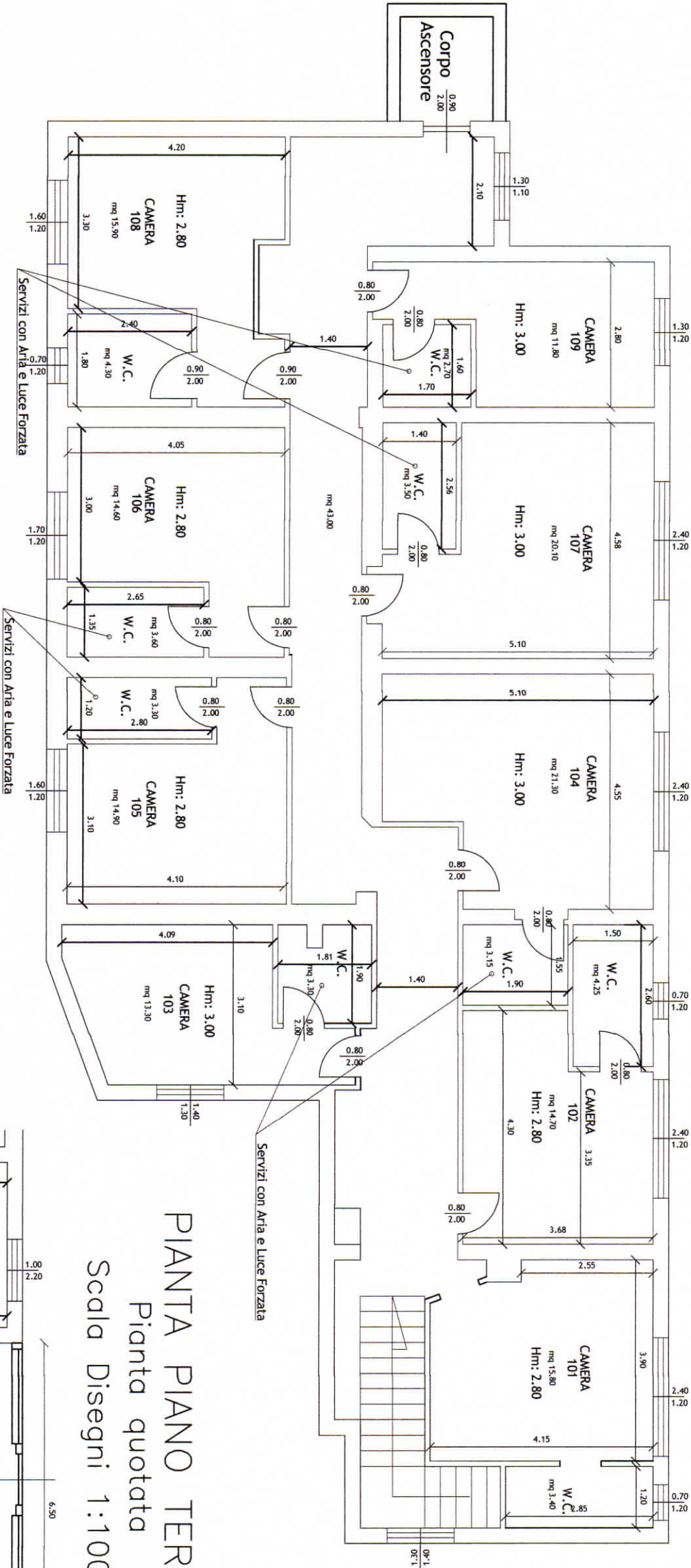
PIANTA PIANO TERRA



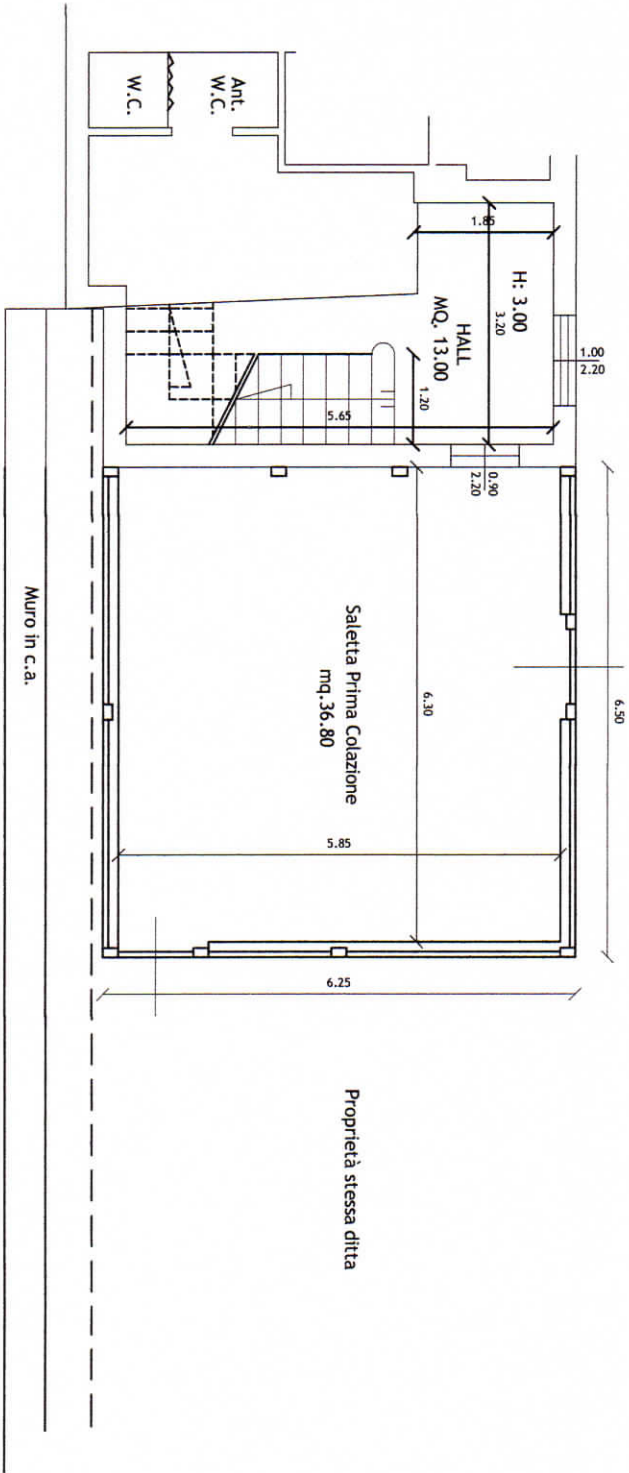
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO
Pianta quotata
Scala Disegni 1:100



PIANTA PIANO TERRA
Pianta quotata
Scala Disegni 1:100



Proprietà stessa ditta