

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.espr.

Causa promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCUZIO SECURITISATION S.R.L.

Contro:

Giudice *Dr.ssa Rinaldi Francesca*

Tecnico Incaricato: ***Arch. Roberta Greco***

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobile sito in

Via Posta Vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)

Terreni siti in

Via Solferino – Catanzaro (CZ)

Sommario

QUESITI.....	3
PREMESSA.....	5
INTRODUZIONE.....	5
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	5
QUESITO n.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
QUESITO n.2 - TITOLO DI PROPRIETA'	7
QUESITO n.3 - STATO DI POSSESSO	7
QUESITO n.4 - CRITERIO DI STIMA.....	8
QUESITO n.5 - FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	15
QUESITO n.6 - DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'	15
QUESITO n.7 - FORMALITA' E VINCOLI	15
QUESITO n.8 - PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI	16
QUESITO n.9 - REGOLARITA' URBANISTICA	16
QUESITO n.10 - OPERE ABUSIVE.....	16
QUESITO n.11 - VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.	16
Art. 4 - RASSEGNA INCARICO.....	17
Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	18

La sottoscritta **Arch. Roberta Greco**, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1901 Sez. B e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n.2553, in qualità di C.T.U. nella procedura in epigrafe, in data 19.10.2024 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITI

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 e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
10. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di €200,00;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 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 che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta 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.

PREMESSA

La relazione di consulenza che segue, raccoglie le risultanze degli accertamenti tecnici condotti per dare una risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice al sottoscritto CTU.

INTRODUZIONE

Al fine di condurre gli accertamenti tecnici occorrenti all' espletamento del proprio incarico, la sottoscritta CTU ha dato avvio alle operazioni peritali il **30/10/2024**, alle ore 11:30 presso i luoghi oggetto di causa, a supporto del quale è stato posto lo studio della documentazione allegata ai fascicoli delle parti in causa.

Alle operazioni peritali, iniziate alle ore 11:30, hanno preso parte i signori:

- Sig.ra [REDACTED]
- Avv. Folino Francesco (custode)

Nel corso del primo sopralluogo, è stato effettuato un rilievo fotografico, metrico e un esame visivo dei luoghi oggetto di causa.

Il CTU, considerati gli accertamenti effettuati e ritenendoli sufficienti allo svolgimento del proprio ruolo, esporrà nei capitoli seguenti le proprie deduzioni in merito.

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 12.11.2024 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Restituzione grafica CAD del rilievo effettuato
- Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.
- Stesura finale della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate

Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall' Illustrissimo G.E. Dott.ssa Rinaldi Francesca

QUESITO n.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. IMMOBILE SITO IN VIA POSTA VECCHIA, 7 – CATANZARO(CZ) –

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

Tipologia: Il tipo edilizio consiste in un **appartamento** posto al piano terra e su un unico livello, avente una superficie di circa 77 m². L'immobile di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria, non è l'abitazione principale della stessa, dal sopralluogo risulta libero da persone, ma in precarie condizioni; non è libero da cose che risultano accatastate in tutte le stanze dell'immobile.

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105

Tipologia: Il tipo edilizio consiste in un **lastrico solare** posto al piano secondo del piccolo complesso condominiale, di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria per ¼, in quanto come descritto è un lastrico solare indiviso.

2. TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ)

FOGLIO 83 – P.LLA 234 e P.LLA 942

Tipologia: si tratta di terreni con qualità SEMINATIVO, di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria.

La p.lla **234** ha una superficie di circa 1.300 m², la p.lla **942** ha una superficie di circa 15.295 m²

Ubicazione e Confini:

L'immobile e il lastrico solare (FOGLIO 82 P.LLA 82 SUB. 1102 e 1105) sono ubicati in zona Santa Maria del comune di Catanzaro (CZ) e più precisamente in via Posta Vecchia, 7.

I terreni (FOGLIO 83 P.LLA 234 e 942) sono ubicati in zona Santa Maria di Catanzaro (CZ) e più precisamente in via Solferino. Vedi allegato (**A01**)

Accessi:

l'ingresso all'immobile e al lastrico solare è un ingresso pedonale con cancelletto in ferro battuto, posto sulla via Posta Vecchia, 7.

Il terreno, individuato al FOGLIO 83 P.LLA **234**, risulta essere chiuso su tutti i lati da muri in calcestruzzo sormontati da reti metalliche, non ha un accesso esclusivo dalla strada, ma vi si può accedere attraversando la P.la 232, confinante con la stessa che risulta essere intestata ad altra proprietà.

Il terreno, individuato al FOGLIO 83 P.LLA **942**, risulta essere chiuso su tutti i lati da muri in calcestruzzo e reti metalliche, ha accesso diretto da Via Solferino attraverso cancello carraio, ma si fa presente che all'interno della particella 942 esistono n. 3 fabbricati ed in particolare n. 2 ville residenziali e una dependance, individuate alle p.lle n. 944 – 943 – 928 tutte intestate ad altra proprietà, il cui accesso è sempre dal cancello carraio che da sulla p.la **942**.

Dati catastali:

La situazione del bene al 30.10.2024, come dimostrano le visure in allegato è la presente:

Foglio: 83, P.Illa: 942, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, Rendita: dominicale €39,50 – agrario €15,80

Foglio: 83, P.Illa: 234, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, Rendita: dominicale €3,36 – agrario €1,34

Foglio: 82, P.Illa: 14, Sub: 1102, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 3 vani, Rendita: €72,82 Piano T

Foglio: 82, P.Illa: 14, Sub: 1105, Categoria: F/5, Piano 2

Per tutte le proprietà in oggetto non sussistono delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Book fotografico: vedi allegato (A02)

QUESITO n.2 - TITOLO DI PROPRIETA'

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U. dichiara che la Sig.ra [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà del terreno esecutato individuato al foglio 83 P.Illa **234** Atto del 26/08/1977 Pubblico ufficiale NOT. STANIZZI GV. Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 62986 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 3300 registrato in data 08/09/1977 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6672.1/1977 - Pratica n. 146619 in atti dal 09/05/2001;

Ha acquisito la piena proprietà del terreno esecutato individuato al foglio 83 P.Illa **942** Atto del 13/12/1982 Pubblico ufficiale STANIZZI GREGORIO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 65697 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 5730 registrato in data 30/12/1982 - Voltura n. 7332.1/1982 - Pratica n. 212474 in atti dal 03/07/2002

Ha acquisito la piena proprietà dell'immobile esecutato, individuato al foglio 82 P.Illa 14 Sub. **1102** con VOLTURA D'UFFICIO del 18/08/1998 Pubblico ufficiale NASO NATALE Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 63247 - - Voltura n. 3049.1/2022 – Pratica n. CZ0018888 in atti dal 08/03/2022;

Ha acquisito la proprietà di ¼ del lastrico solare individuato al foglio 82 P.Illa 14 Sub **1105** con Atto del 18/08/1998 Pubblico ufficiale NASO NATALE - Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 63245 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 9094.1/1998 in atti dal 26/10/1999.

Si dichiara inoltre l'assenza di passaggi di proprietà e che il pignoramento trascritto, contenuta nella certificazione prodotta, inerente gli esecutati risultano corrispondere con la situazione accertata.

QUESITO n.3 - STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora della Sig.ra [REDACTED]

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'intero lotto è libero da persone, ma non libero da cose che una parte risulta essere di proprietà del Sig. Vincenzo Moniaci, marito della sorella della debitrice esecutata.

QUESITO n.4 - CRITERIO DI STIMA

Considerate le particolari caratteristiche del compendio oggetto di stima, al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato, si utilizzerà per la seguente perizia di stima, il criterio "Analitico Comparativo", ossia per confronto diretto, tenendo conto di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere l'esatto valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si considera inoltre utile la seguente documentazione di riferimento:

- Borsini Immobiliari
- Valutazione per comparazione – valori di mercato dichiarati annualità 2023/2024
- OMI

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

Il tipo edilizio consiste in un appartamento posto al piano terra e su un unico livello, avente una superficie di circa 77 m².

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

ANALISI DELL'IMMOBILE – Immobile sito in Via posta vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)

<i>COMPONENTI</i>	<i>DESCIZIONE</i>
<i>Oscuranti – infissi esterni:</i>	P.T. infissi in pvc Tipo persiana in PVC; Condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	P.T.: Gres porcellanato, qualità materiale e della posa: Discreto
<i>Porta di ingresso:</i>	Tipo porta a con sistema di sicurezza scarso; Qualità estetica e dei materiali: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: discrete

CERTIFICAZIONI

1. Attestazione di Prestazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 25/01/2025
CODICE IDENTIFICATIVO 7902325000198510 – PROTOCOLLO n. 51288 del 24/01/2025

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>Sup. Lorda⁽¹⁾</i>	<i>Perc.</i>	<i>Sc</i>
<i>Unità principale</i>	77,00	100%	77,00
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>m² 77,00</i>

(1).Per superfice lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene è pari a **77,00 m²**

<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI</i>	<i>Valore</i>
<i>TIPOLOGIA EDILIZIA - Appartamento</i>	1,04
<i>QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile</i>	1,00
<i>Stato d'USO E DI MANUTENZIONE</i>	0,80
<i>Stato di POSSESSO – di proprietà</i>	0,95
<i>LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE – Piano Terra</i>	1,00
<i>VETUSTÀ -</i>	0,70
<i>ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest</i>	0,98
<i>LUMINOSITÀ - Nella norma</i>	1,00
<i>FINITURA - discreta</i>	0,70
<i>DISPONIBILITÀ - occupato da cose</i>	0,90
<i>EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G</i>	0,85
<i>SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane in PVC</i>	0,85
<i>PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica</i>	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE β	0,90

Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a **0,90**

OMI - VALORI DI MERCATO DICHIARATI ANNUALITA' 2023/2024

Consultazione valori immobiliari dichiarati				
IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE	PREZZO VENDITA ^{DI}	PREZZO M ²
IMMOBILE 1	A04	64 m ²	13.386,00	€ 209,15
IMMOBILE 2	A04	99 m ²	40.000,00	€ 404,04
IMMOBILE 3	A04	53 m ²	25.000,00	€ 471,69
TOTALE VALORE MEDIO GLOBALE - €/m ²				€ 361,62

Il Valore Medio di mercato per comparazione è pari a **€361,62 m²**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore

VALORE MEDIO CONTRATTI DI COMPRAVENDITA	€361,62
VALORE MINIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (2° semestre 2023)	€940,00
VALORE MASSIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (2° semestre 2023)	€1.150,00
VALORE MEDIO BORSINI IMMOBILIARE	€843,00
VALORE MEDIO	<u>€823,65</u>

Il Valore Medio di mercato (Vmm) è pari a **€823,65/m²**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + 0,90
- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta \times R - S_t)$$

$$V_m = (€823,65 / m^2 \times 77 m^2 \times 0,90 - 15\%) = \mathbf{€48.517,10}$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO – Subalterno 1105

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art.

568) = **€ 48.517,10**

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: € 48.517,10**

(euro quarantanovemilaecinquantasei,18)

il Prezzo al mq: € 630,09/m²

(euro seicentotrenta,09)

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105

Il tipo edilizio consiste in un lastrico solare posto al piano secondo del piccolo complesso condominiale, non pavimentato, di cui la Sig.ra Di Tommaso Maria Ilva è proprietaria per ¼, in quanto è un lastrico solare indiviso.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105

ANALISI DELL'IMMOBILE – Lastrico solare sito in Via posta vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)

COMPONENTI	DESCIZIONE
Pavimenti e rivestimenti:	guaina bitumosa
Porta di accesso:	Tipo porta a con sistema di sicurezza scarso; Qualità estetica e dei materiali: scarse

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Lorda ⁽¹⁾	Prop.	Sc
Unità principale	137	1/4	34,25
Superficie commerciale totale di proprietà			m ² 34,25

(1).Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene di proprietà è pari a **34,25 m²**

Le superfici scoperte pertinenziali e lastrici solari = 20% del valore di mercato dell'unità abitativa;

Essendo il prezzo base d'asta dell'immobile pari a **€ 637,09 m²**

Il valore unitario del lastrico solare sarà pari a 637,09 €/mq x 0,20 = **127,41 €/m²**

Tipologia	M ²	€/m ²	Totale €
Lastrico Solare	137	127,41	17.456,26
TOTALE quota di Proprietà della Sig.ra Di Tommaso Maria Ilva (1/4)			4.364,06

In definitiva il valore di mercato complessivo del lastrico solare sito nel Comune di Catanzaro in Via Posta Vecchia, 7 per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$, è pari a:

€4.364,06

(€quattromilatrecentosessantaquattro/06)

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: €4.364,06**

(€quattromilatrecentosessantaquattro/06)

il Prezzo al mq: €127,41/m²

(euro centoventisette,41)

TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ) FOGLIO 83 – P.LLA 234

CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio: 83, P.lla: 234, Qualità: SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 1.300 mq, Rendita: dominicale €3,36 – agrario €1,34

sotto il profilo urbanistico e da un esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro (vedi Allegato A08) si evince che il bene è posto in aree classificate dall' art.44 - **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI**. Per maggiori informazioni si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente (Allegato A010).

Per quanto riguarda il terreno in esame, data la sua consistenza, sarebbe possibile l'edificazione seguendo le norme tecniche di attuazione riportate nel regolamento Edilizio comunale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Prima di eseguire una stima del valore di mercato del bene ho considerato il fattore urbanistico che può influenzare il valore del terreno in esame.

Detta particella non ricade in aree sottoposte a vincoli anche se in base a quanto descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Catanzaro, all'art. 44:

“ Per i lotti non edificati, dotati di urbanizzazione primaria sulla base di una perizia giurata, attestante che il lotto è servito dei servizi principali (viabilità, rete idrica, energia elettrica, fognatura), nessuno escluso, e previa formazione di piani volumetrico d'insieme (soltanto a livello di rappresentazione grafica) da sottoporre contestualmente all'esame dell'Organo Comunale istruttorio, può essere rilasciata la C. E. diretta, con i parametri sopra riportati, ma alle seguenti condizioni:

- a) **Lotto minimo d'intervento edilizio: mq. 1.500;**
- b) **indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;**
- c) **20 % dell'area del lotto, da reperire in prossimità della viabilità d'accesso, da destinare a parcheggi e/o verde, tali aree, da rendere fruibili all'uso pubblico, rimangono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della volumetria massima consentita."**

Quindi tenendo conto che non è possibile l'edificabilità in quanto l'estensione del terreno in oggetto è inferiore al lotto minimo di intervento edilizio, considerando che il valore del terreno eccede l'utilizzazione come terreno "agricolo – verde", in quanto classificato zona territoriale omogenea B5 - zona residenziale di completamento, i valori unitari sono compresi tra 18,00 €/mq e 20,00 €/mq; tenendo conto delle caratteristiche descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 19,00 €/mq.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 234, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie complessiva del terreno mq 1300

Prezzo base del terreno:mq 1.300 x 19,00 €/mq = €24.700,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c - R)$$

$$V_m = (19,00 \text{ €/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2 - 15\%) = \text{€ } 20.995,00$$

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: € 20.995,00**
(€ventimilanovecentonovantacinque/00)

TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ) FOGLIO 83 – P.LLA 942

CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio: 83, P.lla: 942, Qualità: SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 15.295 m², Rendita: dominicale €39,50 – agrario €15,80

sotto il profilo urbanistico e da un esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro (vedi Allegato A08) si evince che il bene ricade parte in “ **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5** –

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI” in parte in **“ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 – AREE AD USO AGRICOLO ORDINARIO”** e in parte **“STRADE PRIMARIE PREVISTE”**.

Per maggiori informazioni si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente. (Allegato A010)

La p.lla **942** ha una superficie totale di circa **15.295 m²** e ricade in due diverse Z.T.O. :

- **B5** “Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” per un’estensione di circa **6.065 m²**;
- **E2** “Aree ad uso Agricolo” per un’estensione di circa **9.230 m²** (Lotto minimo edificatorio 10.000 m²) – Art. 53 delle N.T.A.

1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO Z.T.O. B5

Per quanto riguarda il terreno in esame, la Z.T.O. B5, data la sua consistenza, sarebbe possibile l'edificazione seguendo le norme tecniche di attuazione riportate nel regolamento Edilizio comunale. Tuttavia in detto terreno non è consentita alcuna edificabilità in quanto nel lotto insistono dei fabbricati identificati nelle particelle 928 – 943 – 944 e per i quali il lotto non ha più potenzialità edificatoria. Quindi tenendo conto delle caratteristiche descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 15,00 €/mq.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 942, Z.T.O. B5, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie del terreno Z.T.O. B5 6.065 m²

Prezzo base del terreno:mq 6.065 m² x 15,00 €/m² = €90.975,00

2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO Z.T.O. E2

Per quanto riguarda il terreno in esame, la Z.T.O. E2, sono zone ad uso agricolo ordinario sono parti del territorio destinate e/o da destinare all’esercizio delle attività agricole e ad attività produttive con esse compatibili.

I valori rilevati riferiti a terreni aventi le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima, tenendo conto che non è possibile l’edificabilità in quanto l’estensione del terreno in oggetto è inferiore al lotto minimo di intervento edilizio, considerando inoltre che parzialmente il lotto è classificata come “ Fascia di rispetto pericolo 2” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 2,00 €/mq.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 942, Z.T.O. E2, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie del terreno Z.T.O. E2 9.230 m²

Prezzo base del terreno:mq 9.230 m² x 2,00 €/m² = €18.460,00

Ne consegue che il valore di mercato del terreno identificato al Foglio 83, Particella 942 risulta complessivamente:

a) Terreno Edificabile (B5)	€90.975,00
b) Terreno Agricolo (E2).....	€20.995,00
TOTALE	€109.435,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – P.LLA 942

- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c - R)$$

$$V_m = (2,00 \text{ €/m}^2 \times 9.230 \text{ m}^2) + (15,00 \text{ €/m}^2 \times 6.065 \text{ m}^2) - 15\% = €109.435,00 - 15\% = \text{€}93.019,75$$

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: €93.019,75**
(€novantatremilaediciannove/75)

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta Architetto ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare sia pari a **€93.019,75**

QUESITO n.5 - FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Quanto ai beni individuati catastalmente al Foglio 82 – P.lla 14 – Sub. 1102 – 1105, considerate le modeste dimensioni, non risulta conveniente la suddivisione in più lotti.

Quanto invece ai terreni individuati al Foglio 83 – P.lla 234 - 942 al fine di una possibile vendita risulterebbe opportuna una divisione in diversi lotti, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso sul piano urbanistico.

QUESITO n.6 - DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come rappresentato in risposta al quesito n. 2, la sig.ra Di Tommaso Maria Ilva ha la "piena proprietà" dei beni pignorati, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

QUESITO n.7 - FORMALITA' E VINCOLI

- Di natura Condominiale: **Assenti** (in sede di sopralluogo del CTU veniva dichiarata l'inesistenza di Condomini costituiti).
- Pesi legati all'attitudine edificatoria: **Assenti**
- Vincolo storico-artistico: **Assenti**
- Spese fisse di gestione o manutenzione previste/deliberate: **Assenti**
- Debiti di tipo condominiale: **Assenti**
- Da ispezione ipotecaria (Allegato 6)

QUESITO n.8 - PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

Non sussistono: Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del nuovo PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Catanzaro, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto e dove sono ubicati i terreni.

QUESITO n.9 - REGOLARITA' URBANISTICA

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata comunicazione, non si sono rilevate difformità, per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio 82, p.lla 14, sub 1102 – 1105.

QUESITO n.10 - OPERE ABUSIVE

Opere abusive rilevate: Dal rilievo dell'immobile non risultano opere abusive.

QUESITO n.11 - VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

SUBALTERNO 1102

Impianto elettrico: Tipologia sottotraccia; Condizioni: Discreto; Qualità dei materiali e delle componenti: Discreto;

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idraulico e Gas: Assente

Termico: Assente

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Classe energetica dell'edificio: Classe G – 627.56 Kwh/m² anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (Allegato A011)

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n. 17 pagine oltre agli allegati, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Catanzaro, 20/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Roberta Greco

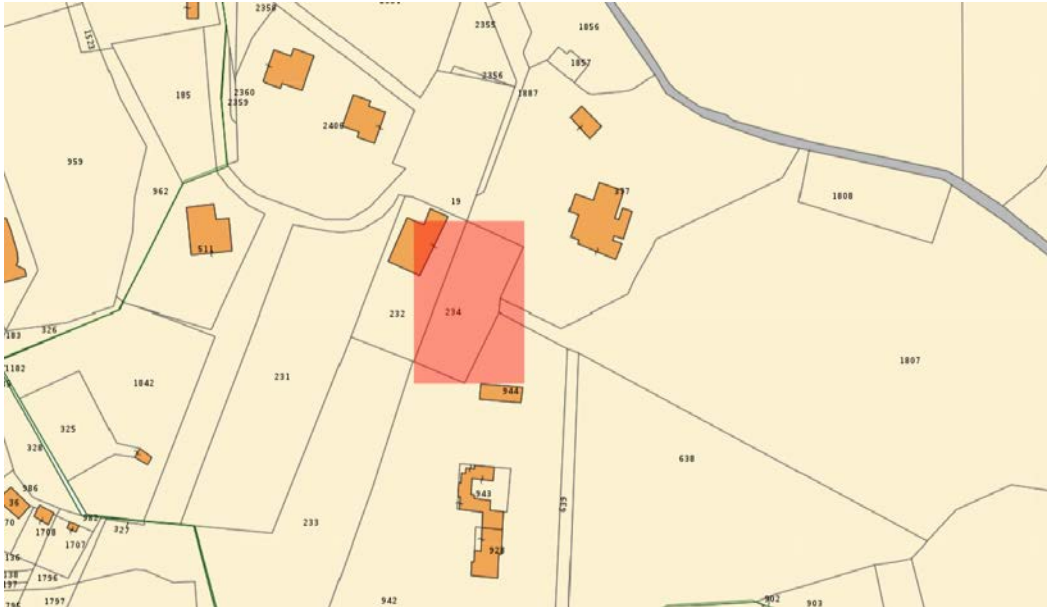


Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Inquadramento urbanistico;
2. Book fotografico;
3. Restituzione grafica C.A.D. –stato di fatto degli immobili
4. Visura catastale planimetrica dell’immobile
5. Visura catastale
6. Verbale di sopralluogo delle operazioni peritali
7. Visura Ipotecaria
8. Stralcio Piano regolatore Generale Particella 234
9. Stralcio Piano regolatore Generale Particella 942
10. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni identificati nelle p.lle 234 - 942
11. N.1 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell’immobile

Allegato A01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

FOGLIO 83 P.LLA 234

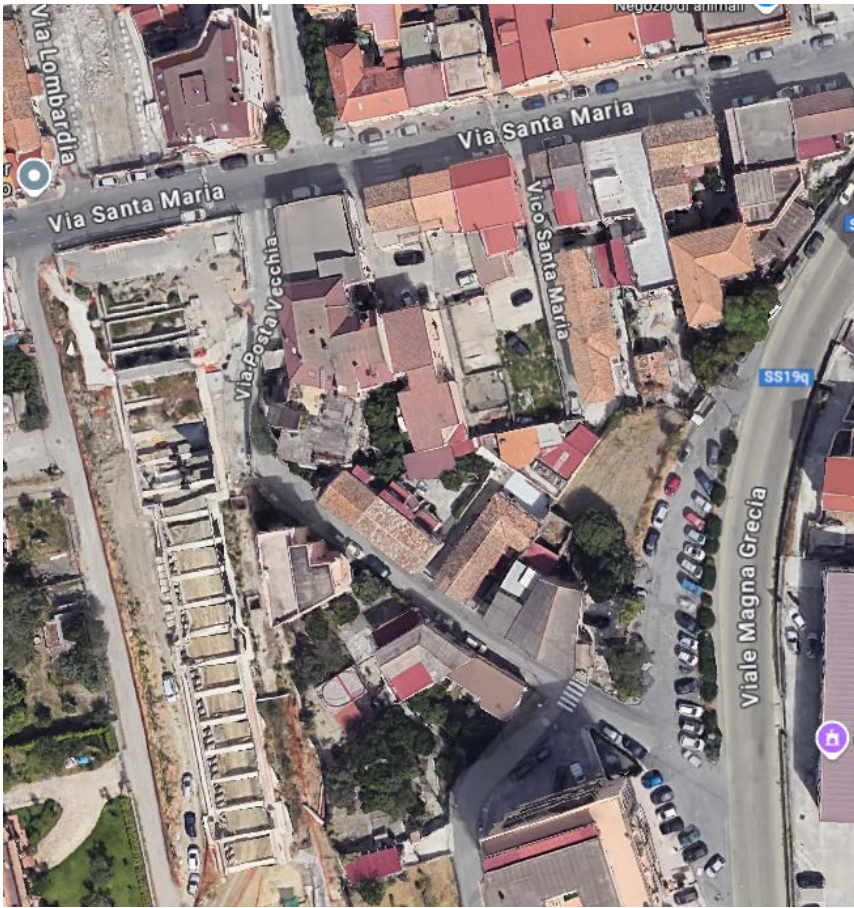




Arch. Roberta Greco - Via Monsignor Girolamo Rocca, 82 - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03305340790 - Mobile 3398411588
e-mail: robertagreco83@libero.it/ Pec: architettogreco@pec.it

Allegato A01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

FOGLIO 82 P.LLA 14 SUB. 1102 E SUB 1105



Allegato A02 – BOOK FOTOGRAFICO	
---------------------------------	--

FOGLIO 83 – P.LLA 234



FOGLIO 83 – P.LLA 942





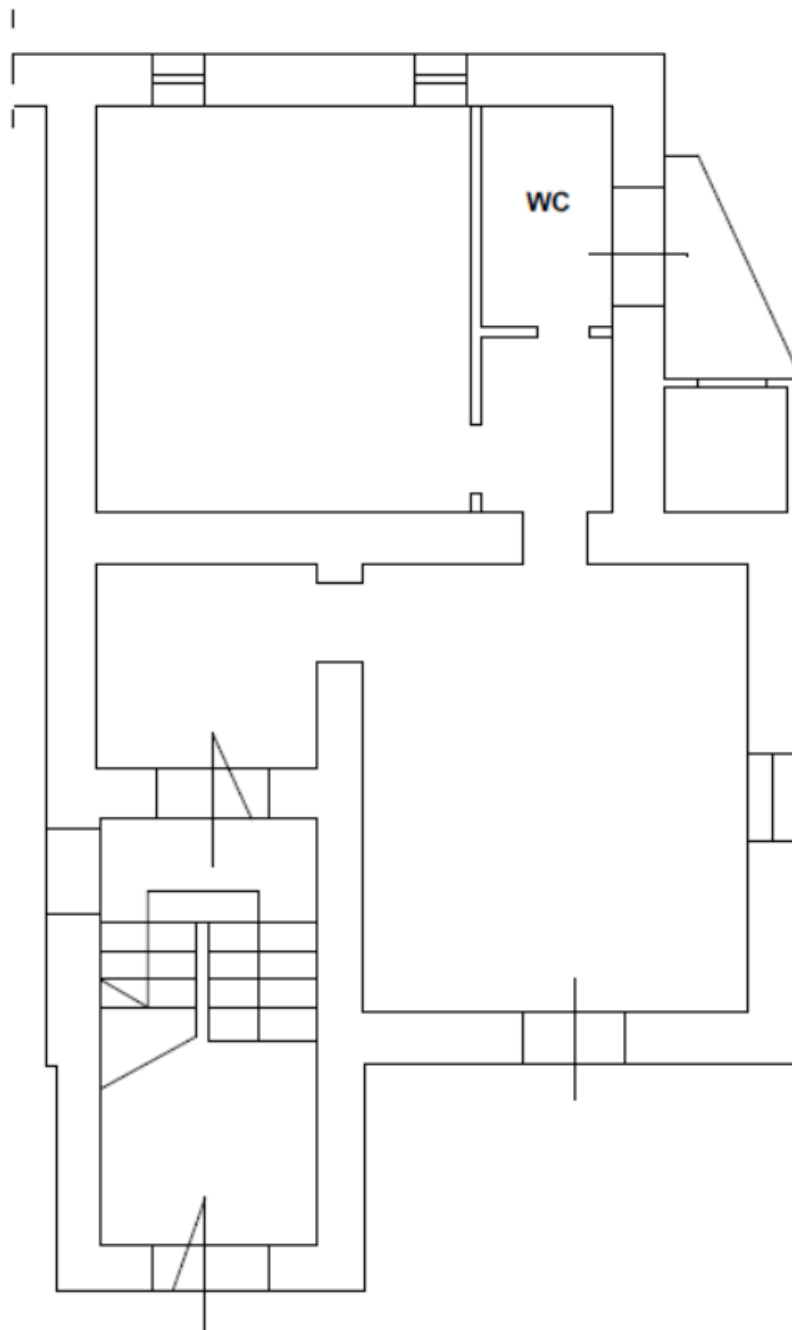
FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

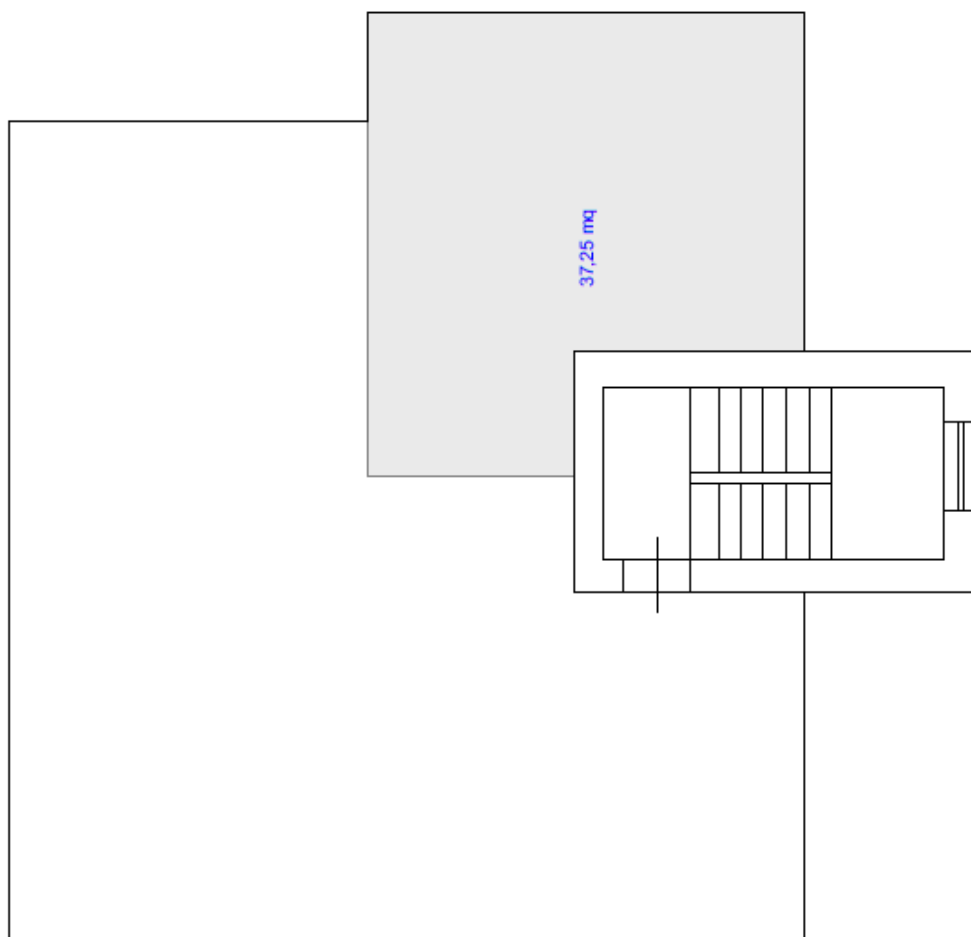




FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105







Data presentazione: 07/04/1998 - Data: 29/10/2024 - n. T215862 - Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 07/04/1998 - Data: 29/10/2024 - n. T215863 - Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 07:36:22
Numero Pratica: T3501/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2024

Dati Identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 83 Particella 942

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 39,50

agrario Euro 15,80

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 15.295 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 07/05/1996 Pratica n. 212485 in atti dal 03/07/2002 (n. 1931.1/1996)

> Dati identificativi

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 83 Particella 942

TIPO MAPPALE del 07/05/1996 Pratica n. 212485 in
atti dal 03/07/2002 (n. 1931.1/1996)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 39,50

agrario Euro 15,80

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 15.295 m²

TIPO MAPPALE del 07/05/1996 Pratica n. 212485 in
atti dal 03/07/2002 (n. 1931.1/1996)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>



1. TIPO MAPPALE del 07/05/1996 Pratica n. 212485 in
atti dal 03/07/2002 (n. 1931.1/1996)

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,00



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 07:37:09
Numero Pratica: T3551/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2024

Dati Identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 83 Particella 234

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,36 Lire 6.500

agrario Euro 1,34 Lire 2.600

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.300 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/07/1985

> Dati identificativi

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 83 Particella 234

Partita: 10453

Impianto meccanografico del 09/07/1985

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 3,36 Lire 6.500

agrario Euro 1,34 Lire 2.600

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.300 m²

Impianto meccanografico del 09/07/1985

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/08/1977 Pubblico ufficiale NOT. STANIZZI
GV. Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 62986 - UR
Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 3300
registrato in data 08/09/1977 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 6672.1/1977 - Pratica n. 146619 in atti dal
09/05/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 08:22:13
Numero Pratica: T8676/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2024

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 82 Particella 14 Subalterno 1105

Classamento:

Categoria F/5^{al}, Consistenza 137 m²

Indirizzo: VIA POSTA VECCHIA n. 5 Piano 2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2022 Pratica n. CZ0019925 In atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19925.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 82 Particella 14 Subalterno 1105

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
28/02/2008 Pratica n. CZ0055394 in atti dal 28/02/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
6613.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 82 Particella 14

> **Indirizzo**

VIA POSTA VECCHIA n. 5 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2022
Pratica n. CZ0019925 In atti dal 11/03/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19925.1/2022)

> **Dati di classamento**



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 08:22:13
Numero Pratica: T8676/2024
Pag: 2 - Fine

Categoria F/5^{al}, Consistenza 137 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
28/02/2008 Pratica n. CZ0055394 In atti dal 28/02/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
6613.1/2008)

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

➤ 
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/08/1998 Pubblico ufficiale NASO NATALE
Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 63245 -
DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 9094.1/1998 In
atti dal 26/10/1999

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 82B Particella 14 Subalterno 1105


Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)


Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)


Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,00



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 08:22:30
Numero Pratica: T8733/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2024

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 82 Particella 14 Subalterno 1102

Classamento:

Rendita: Euro 72,82

Zona censuaria 3,

Categoria A/4^{al}, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA POSTA VECCHIA n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁴: 76 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2022 Pratica n. CZ0019921 In atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19921.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 82 Particella 14 Subalterno 1102

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 82 Particella 14

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2008 Pratica n. CZ0055388 In atti dal 28/02/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6610.1/2008)

> Indirizzo

VIA POSTA VECCHIA n. 5 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2022 Pratica n. CZ0019921 In atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19921.1/2022)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2024
Ora: 08:22:31
Numero Pratica: T8733/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 72,82
Zona censuaria 3,
Categoria A/4⁴, Classe 1, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009
Pratica n. CZ0148720 in atti dal 07/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12201.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 77 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 76 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/04/1998, prot. n. B1909

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 18/08/1998 Pubblico
ufficiale NASO NATALE Sede SOVERATO (CZ)
Repertorio n. 63247 -- Voltura n. 3049.1/2022 - Pratica
n. CZ0018888 in atti dal 08/03/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Allegato A06 – VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Catanzaro
Sezione Esecuzioni immobiliari – Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi
Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es.
Creditore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCURIO SECURITISATION
S.R.L.
Contro: Di Tommaso Maria Ilva
Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

Verbale delle operazioni peritali

Il 30 Ottobre 2024, alle ore 11:30, la sottoscritta
Arch Roberta Greco nella qualità di CTU nella Procedura ese-
cutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es. del Tribunale di Catan-
zaro, giungeva in Via Solferino - (CZ), e successivamente in
Via Posta Vecchia (CZ), luoghi dove aveva fissato
l'appuntamento per l'espletamento delle operazioni peritali
per mezzo pec.

Viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice:

"DISPONE che l'esperto stimatore, **all'esito del necessario sopralluogo**
(da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi
breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai pun-
ti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo
stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia **abitazione prin-**
cipale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o**
agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occu-
pato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente

Pag. 1a5

Tribunale di Catanzaro

Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es.

Creditore: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCUZIO SECURITISATION S.R.L.**

Contro: **Di Tommaso Maria Ilva**

Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo"

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore **14:20**

Sui luoghi sono convenuti i seguenti sigg.:

Avv. Folino (Custode)

Fig. con

(proprietaria)

Osservazioni fatte dalle parti:

Pag. 2a5

Tribunale di Catanzaro
Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi
Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es.
Creditore: FIMO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCURIO SECURITISATION
S.R.L.
Contro: Di Tommaso Maria Ilva
Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo




Note del CTU:

Si è potuta visionare dei fogli e
redatto un book fotografico.

Pag 3a5

Tribunale di Catanzaro

Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es.

Creditore: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCURIO SECURITISATION S.R.L.**

Contro: **Di Tommaso Maria Ilva**

Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo



Alle ore 12.15 si chiude l'incontro:

Firme



Pag.4a5

Tribunale di Catanzaro
Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi
Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.es.
Creditore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCURIO SECURITISATION
S.R.L.
Contro: Di Tommaso Maria Ilva
Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo



Pag. 5a5

Allegato A07 – VISURA IPOTECARIA



Ispezione Ipotecaria

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

Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

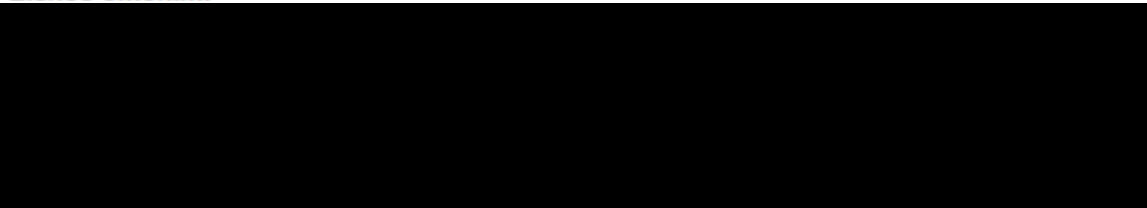
Dati della richiesta

Cognome: DI TOMMASO
Nome: MARIA ILVA
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/01/1989 al	25/10/2024
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1978 al	31/12/1988

Elenco omonimi



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 770085 pag. 107

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/12/1982 - Registro Particolare 20262 Registro Generale 22528
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/1987 - Registro Particolare 1002 Registro Generale 12852
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 823 del 29/04/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)



Ispezione Ipotecaria

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

Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/1993 - Registro Particolare 15162 Registro Generale 17945
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 85093 del 26/08/1993
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/1997 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 17208
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 13659 del 04/09/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2665 del 07/11/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/09/1998 - Registro Particolare 13049 Registro Generale 16240
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 63245 del 18/08/1998
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DONANTE/DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/09/1998 - Registro Particolare 13050 Registro Generale 16241
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 63247 del 18/08/1998
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2001 - Registro Particolare 2644 Registro Generale 25830
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 31546 del 23/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1533 del 22/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2003 - Registro Particolare 18093 Registro Generale 24911
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 104864/16224 del 01/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)



Ispezione Ipotecaria

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

Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 511 del 07/04/2014 (INEFFICACIA PARZIALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2003 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 26053

Pubblico ufficiale IACOPPE PIERPAOLO Repertorio 18778 del 20/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in CATANZARO(CZ), MONTEPAONE(CZ)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 625 del 19/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1776 del 06/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1534 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2003 - Registro Particolare 4031 Registro Generale 26054

Pubblico ufficiale IACOPPE PIERPAOLO Repertorio 18778 del 20/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in CATANZARO(CZ), MONTEPAONE(CZ)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 626 del 19/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1777 del 06/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1535 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/05/2004 - Registro Particolare 1411 Registro Generale 9582

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1328 del 31/07/2000

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9736 del 1975

12. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/05/2004 - Registro Particolare 1412 Registro Generale 9583

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1327 del 26/06/2003

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8165 del 1972

13. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/05/2004 - Registro Particolare 1413 Registro Generale 9584

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1326 del 26/06/2003



Ispezione Ipotecaria

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

Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 4 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17377 del 1973

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2005 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 3396
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 97 del 25/01/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ), MONTEPAONE(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 627 del 19/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1778 del 06/10/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 1538 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2005 - Registro Particolare 2748 Registro Generale 4290
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 240/2005 del 27/01/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1539 del 22/11/2022 (CANCELLAZIONE)
16. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2005 - Registro Particolare 6688 Registro Generale 26887
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 545/2005 del 26/09/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANZARO(CZ), MONTEPAONE(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 628 del 19/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1779 del 06/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1536 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2005 - Registro Particolare 6689 Registro Generale 26888
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 546/2005 del 26/09/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANZARO(CZ), MONTEPAONE(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 629 del 19/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)



Ispezione Ipotecaria

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

Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 5 - Segue

Ispezione telematica per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

-
2. Annotazione n. 1780 del 06/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1537 del 22/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 9470 Registro Generale 13959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1902/2006 del 07/07/2006
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 19. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 9471 Registro Generale 13960
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1901/2006 del 07/07/2006
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 20. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2009 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 3440
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 837/9 del 05/03/2009
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEPAONE(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 21. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 12919 Registro Generale 19060
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2001/10 del 17/11/2010
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 22. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 - Registro Particolare 6480 Registro Generale 7946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 646 del 05/05/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 23. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2015 - Registro Particolare 1852 Registro Generale 2253
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 800 del 20/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2472 del 18/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



Ispezione Ipotecaria

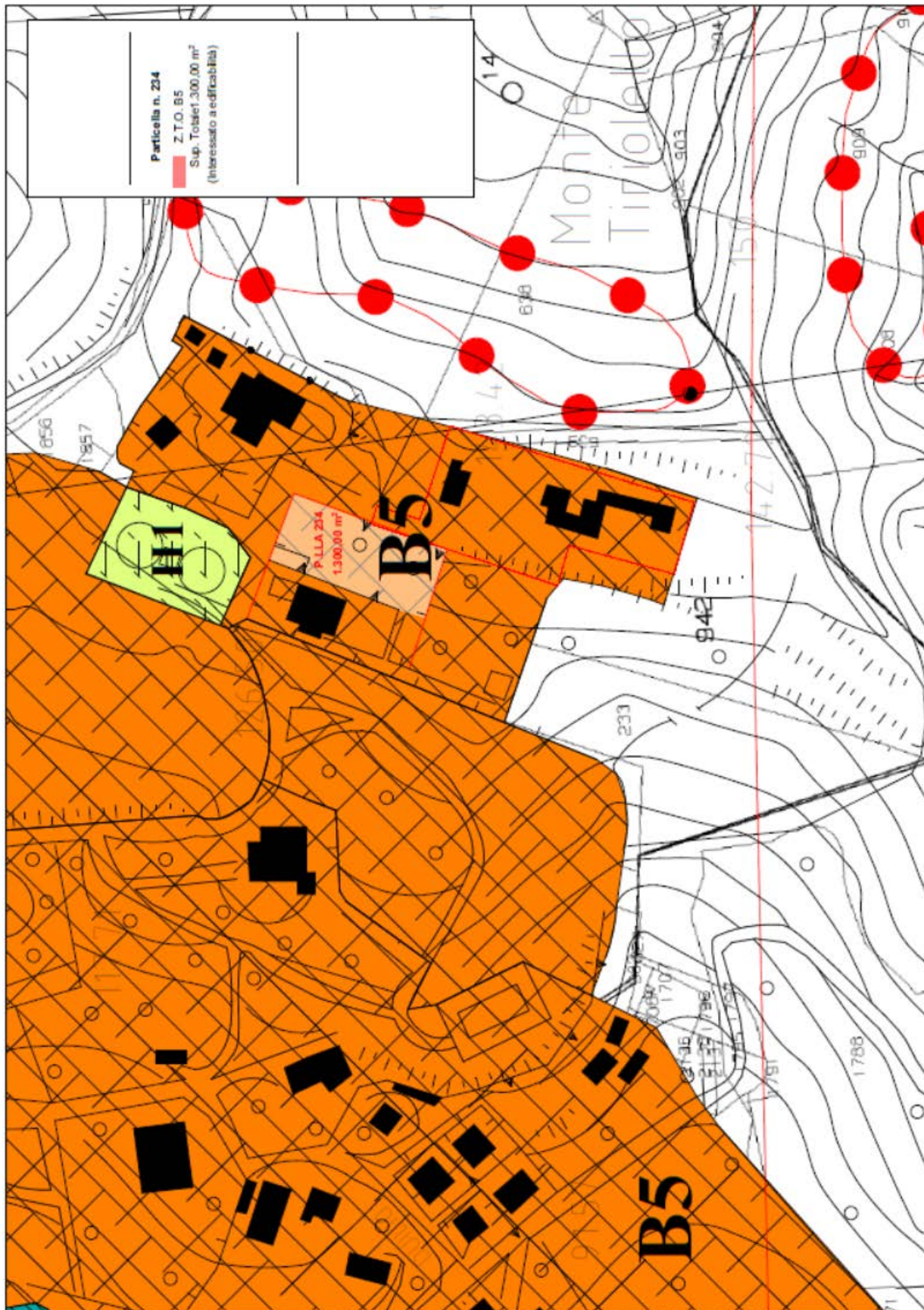
Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

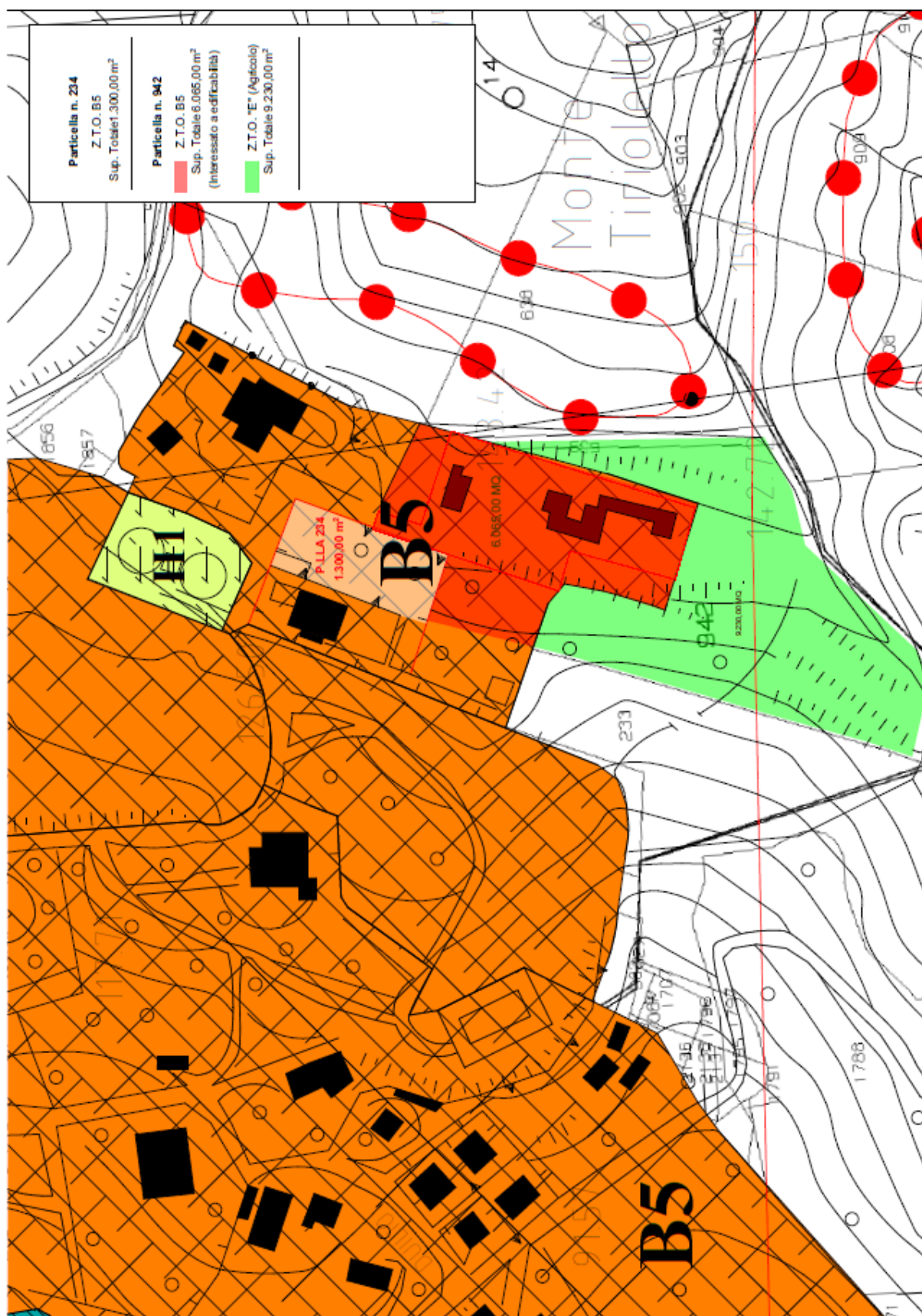
Data 28/10/2024 Ora 08:30:17
Pag. 6 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici

Ispezione n. T10307 del 28/10/2024

-
24. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2018 - Registro Particolare 913 Registro Generale 8149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3079 del 15/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
25. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2020 - Registro Particolare 177 Registro Generale 1902
Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 108590 del
06/02/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
26. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2024 - Registro Particolare 10304 Registro Generale 12292
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 2750 del 18/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico





COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2025



Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

N° 027/2025

Catanzaro, 23.01.2025

Vista la richiesta dell' Arch. Roberta Greco in qualità di CTU, inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIASUE con codice univoco n° 10497 ed acquisita da questo Settore in data 22/01/2025 con protocollo n° 6939;

Dato Atto della Dichiarazione sostitutiva del tecnico incaricato, di assolvimento al pagamento e annullamento delle marche da bollo di € 16,00 necessarie per la domanda e per il certificato aventi, rispettivamente, identificativo n° 01210517195077 del 22/01/2025 e n° 01210517195086 del 22/01/2025;

Visto l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto "Presa d'atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero";

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 167 del 28.12.2023 di approvazione del Programma comunale di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 4 comma 1 e comma 2 della LR 25/2022 di cui alla SEZIONE 6 dello "Schema di Regolamento Edilizio ed Urbanistico REU del Documento Preliminare del PSC;

Vista la Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia"

ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 e smi,

CERTIFICA

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 83, particelle n° 234 e 942, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato:

- particella n° 234, "Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi";

COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026



Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

- particella n° 942, parte in "Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi", parte in "Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario", e parte in "Strade Primarie Previste";

che detto bene, non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come "zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

che la particella n° 942, è parzialmente compresa nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30.12.1923 n° 3267 e smi;

che la particella n° 942, è parzialmente compresa nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n° 118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

che detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

che la particella n° 942, è parzialmente compresa nella perimetrazione di un'area classificata come "Fascia di rispetto pericolo 2", dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

In particolare si rinvia alla Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L)" e delle Misure di Salvaguardia che recitano quanto di seguito:

"nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all'articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell'articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti:

COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026



Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

$P3 = R4;$

$P2 = R3;$

$P1 = R2$

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità annuale, salvo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici operanti.

L'Istruttore Amministrativo
Dott.ssa Paola Costa
(Firmato Digitalmente)

Il Responsabile del Servizio
Funzionario E.Q.
Arch. Laura Abramo
(Firmato Digitalmente)

Il Resp. del Proc. Istruttorio
Geom. Andrea Crudo
(Firmato Digitalmente)

COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026

CITTÀ DI CATANZARO PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



È copia conforme all'originale approvato con decreto P.R. n. 103/P
del **08 NOV. 2002**
di cui fa parte integrante.

Il Sindaco
(*Luigi Salsano Fabiani*)

P3bis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Ing. *Stefano Salsano Fabiani* (coordinatore)
Arch. *Roberta Greco*
Ing. *Enrico Carli*
Arch. *Stefano Peresio*
Dott. Agr. *Giovanni Leone*
Avv. *Aldo Paparo*
Dott. Geol. *Lucio Procopio*

NOVEMBRE 2002

Procedura definitiva approvata con D.D.C. n. 14360 dell'8/11/2002



ARTICOLO 44
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5
-ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE
FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE
MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI-

(Modifica apportata dai Commissari ad Acta Regionali con delibera di adozione del PRG n° 61 del 27.07.2001)

Comprende aree già parzialmente impegnate dall'edificazione nelle quali esiste l'urbanizzazione primaria (viabilità, illuminazione pubblica, rete idrica, raramente la rete fognante) ma è quasi sempre assente quella secondaria (edilizia scolastica, interesse comune, parcheggi e verde pubblico attrezzato).

Per tali ambiti perimetrati dal P.R.G., deve essere definito un Piano Attuativo per l'intero comparto nel quale, sulla base della situazione proprietaria registrata alla data di adozione del P.R.G., si dovranno individuare:

1. Le opere di urbanizzazione primaria esistenti;
2. Le opere di urbanizzazione secondaria esistenti;
3. I lotti liberi;
4. I lotti edificati e la relativa cubatura esistente.

Negli ambiti Z.T.O. B5 riportati nel P.R.G. aventi una superficie territoriale superiore a 2 Ha, possono essere individuati e stralciati i "sub ambiti" da sottoporre a Piani Attuativi, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- a) Debbono essere individuati chiaramente in termini urbanistici attraverso tracciati stradali (carrabili e/o pedonali), fossi naturali, muri di cinta, limiti di proprietà, ecc.;
- b) Debbono avere una superficie territoriale non inferiore ad 1/3 di quella complessiva dell'ambito, così come individuato nel P.R.G., e comunque tale terzo non deve essere inferiore ad 1 Ha.

In caso di Piani di Iniziativa Pubblica, gli interventi saranno definiti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

1. Lotto minimo d'intervento edilizio : non prescritto in quanto è prevista la perequazione urbanistica.
2. Limiti di densità edilizia : 0,60 mc/mq (Indice di fabbricabilità fondiaria);
3. Limiti di altezza degli edifici : 11,50 mt, misurati dal marciapiede alla linea di gronda;
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt;
5. Distanza dai cigli stradali : 5,00 mt;
6. Distanza tra fabbricati : 10,00 mt;
7. Piani fuori terra : tre + sottotetto abitabile + seminterrato;
8. Parcheggi privati : 1 mq per ogni 10 mc;
9. Indice di piantumazione : ogni 100 mc di cubatura realizzata tre piante di essenza arborea mediterranea e 5 mq. di verde a raso;
10. Indice di permeabilità : 35% della superficie fondiaria.

Qualora il Piano Attuativo venga proposto dal soggetto privato, dovrà essere progettato con le modalità della PEREQUAZIONE URBANISTICA, attraverso lo strumento del "comparti", che vincola strettamente l'edificazione sui singoli lotti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune, unitamente alle aree da destinare a servizi, nella misura non inferiore del 20% della superficie territoriale e del 10% per viabilità primaria. Tale iniziativa può però essere assunta solo qualora il Soggetto Privato rappresenti almeno il 25% della superficie dell'intera area di ogni ambito perimetrato nel P.R.G. e, comunque, la superficie d'intervento non dovrà mai essere inferiore a mq. 5.000. Tale limite di 5.000 mq. non preclude tuttavia la formazione di un piano attuativo qualora il comparto sia oggettivamente intercluso.



COMUNE DI CATANZARO
Acc. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

Il Piano Attuativo sarà accompagnato da una convenzione che, oltre a regolare i rapporti tra il privato proponente e la Pubblica Amministrazione, dovrà specificare i criteri guida della progettazione e le modalità di attuazione e di riparto degli oneri urbanizzativi.

Nel caso in cui si raggiunga il 75% dell'imponibile catastale (fissata dall'art.23 della L.U. n° 1150/42), il Piano stesso viene presentato all'Amministrazione Comunale dai soggetti proponenti per i successivi adempimenti.

Nel caso invece in cui non si raggiunga tale quota il Piano proposto, potrà essere acquisito dall'Amministrazione Comunale ove da essa ritenuto approvabile e realizzabile.

Nel caso di Piano Attuativo proposto da privati, con utile recepimento da parte del Comune, si ha diritto ad un premio di cubatura e cioè, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici già sopra riportati, l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 1,00 mc/mq per tutti i lotti compresi nell'ambito, dedotte le aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria.

La redazione del Piano Attuativo da parte di un soggetto privato può comportare i seguenti casi:

1. Lotti già edificati con cubatura realizzata \geq di 1,00 mc/mq di superficie fondiaria

In tal caso, non può essere concesso nessun aumento di cubatura rispetto a 0,60 mc/mq della superficie fondiaria ed il proprietario, nel caso in cui non abbia l'esigenza di allacciarsi ai nuovi pubblici servizi, è escluso nel riparto delle spese nascenti per l'urbanizzazione dell'area;

2. Lotti già edificati con cubatura realizzata \leq di 1,00 mc/mq di superficie fondiaria

In tal caso può essere concesso un aumento di cubatura fino a 1,00 mc/mq della superficie fondiaria. Il proprietario è obbligato al pagamento delle spese nascenti per l'urbanizzazione dell'area in proporzione all'intera cubatura realizzata nel lotto di proprietà;

Per i lotti non edificati, dotati di urbanizzazione primaria sulla base di una perizia giurata, attestante che il lotto è servito dei servizi principali (viabilità, rete idrica, energia elettrica, fognatura), nessuno escluso, e previa formazione di planovolumetrico d'insieme (soltanto a livello di rappresentazione grafica) da sottoporre contestualmente all'esame dell'Organo Comunale istruttorio, può essere rilasciata la C. E. diretta, con i parametri sopra riportati, ma alle seguenti condizioni:

- a) Lotto minimo d'intervento edilizio: mq. 1.500;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;
- c) 20 % dell'area del lotto, da reperire in prossimità della viabilità d'accesso, da destinare a parcheggi e/o verde; tali aree, da rendere fruibili all'uso pubblico, rimangono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della volumetria massima consentita. Esse dovranno essere prive di recinzioni e sistemate a cura e spese del proprietario, secondo regolare atto d'impegno registrato, da sottoscrivere all'atto del rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, al momento del rilascio della concessione edilizia, ritenga che l'area che il privato prevede di destinare all'uso pubblico, ai sensi della precedente lettera c), non sia, a suo insindacabile giudizio, utilmente fruibile per la collettività, l'area medesima resterà libera da vincoli per il proprietario, il quale sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale stessa una somma d'importo pari agli oneri di urbanizzazione corrispondenti al volume di costruzione riferibile al 20% della superficie del lotto. Alla determinazione della consistenza del lotto concorrono anche reliquari di aree confinanti, di superficie inferiore a mq.1500, purché ricadenti in una qualunque zona B e per le quali si applicano gli indici ed i parametri della Z.T.O. B5.

Per gli immobili esistenti ricadenti nel comparto è consentito il rilascio di Concessione Edilizia per interventi volti alla ristrutturazione edilizia.



COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7972 del 23/01/2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

C. FABBRICATI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRITURISMO.

Gli operatori nel settore dell'agriturismo, solo se iscritti Albo Regionale Agriturismo Regionale n. 22 del 1988, possono realizzare i seguenti interventi:

- a) recupero e risanamento di fabbricati rurali esistenti;
- b) autorizzazione edilizia dei manufatti da destinare alla ricezione dei visitatori ed a strutture complementari;
- c) interventi volumetrico massimo pari al 20% del volume esistente, per apporre in copertura la perta per l'ampliamento dei fabbricati aziendali;
- d) spazi aperti per la sosta dei campeggiatori;
- e) realizzazione di fabbricati aziendali, di strutture per la ristorazione, la vendita al dettaglio di prodotti agricoli aziendali;
- f) interventi di realizzazione di attività ricreative e culturali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Rapporto massimo di copertura: 2% del lotto, inclusa l'incremento volumetrico sviluppato in superficie;
 2. Lotte minimo d'intervento: l'area dell'azienda o del corpo aziendale sul quale si colloca l'intervento, con un minimo di mq. 20.000;
 3. Limiti di altezza degli edifici: quelli esistenti;
 4. Limiti di distanza dai confini: misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00. È consentita la presenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunti;
 5. Limiti di distanza dai confini: misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00;
 6. Limiti di distanza tra i fabbricati: misurati in proiezione orizzontale: tra i fabbricati di diverse: mt. 20,00; tra i fabbricati nella stessa azienda: mt. 10,00.
- Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 14/01/1996. Norme tecniche di attuazione in zone sismiche, Punto C.3. e C.4.
7. Piani di copertura: minori/uguali a quelli esistenti.
 8. Piani di copertura: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato;
 9. Piani di fronte stradale: distaccate di almeno mt. 2,00 dalle strade per le quali si garantisce la viabilità di scorrimento e di traffico locale, escluse le interpoderali e consortili.

Si applicano le seguenti prescrizioni:

1. capacità ricettiva delle aziende che svolgono attività agrituristiche (almeno 6 camere e 15 posti letto);
2. spazi aperti per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 20 per la superficie aziendale minima di mq. 20.000;
3. aziende con superficie superiore a mq. 200.000 possono realizzare agri-campeggi con capacità ricettiva fino ad un massimo di 40 persone;
4. sono da intendersi applicabili tutte le norme di livello regionale, nazionale e comunitario vigenti in materia.

ARTICOLO 53

**Zona TERRITORIALE OMOGENEA E2
Aree ad uso agricolo ordinario**

Le zone ad uso agricolo ordinario sono parti del territorio destinate e/o da destinare all'esercizio delle attività agricole e ad attività produttive con esse compatibili.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati per ogni tipologia di manufatti.

In tale Z.T.O. il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con rilascio di concessione edilizia, autorizzazione e denuncia inizio attività.

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. E2.

- ☐ Nuova edificazione,



COMUNE DI CATANZARO
Aoo CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

- ☐ Manutenzione ordinaria.
- ☐ Manutenzione straordinaria.
- ☐ Ristrutturazione edilizia.
- ☐ Ristrutturazione urbanistica.
- ☐ Demolizione e ricostruzione.
- ☐ Attrezzature essenziali non costituenti volumi, necessarie per la gestione dell'attività agricola (vasche, concime, ecc.).
- ☐ Cave.

A. ABITAZIONI RURALI PER IL PROPRIETARIO E/O CONDUTTORE DEL FONDO E PER GLI ADDETTI ALL'AZIENDA.

Le abitazioni rurali sono fabbricati all'interno di un'azienda agricola e complementari alle funzioni produttive. L'edificazione di abitazioni rurali è concessa alle seguenti condizioni:

- a) che sia strettamente funzionale alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative esclusivamente del proprietario, dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, ovvero della famiglia di uno dei dipendenti comprovatamente addetti all'azienda;
- b) che costituisca o venga a costituire un unico complesso edilizio;
- c) che la volumetria complessiva delle residenze sia collocata (nel caso di azienda composta da più fondi, così come indicato in precedenza) in una parte della azienda avente dimensione superiore ad un terzo di quella complessiva ed in ogni caso non inferiore a mq. 10.000.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Indice di Fabbricabilità Fondiaria relativo alla residenzialità funzionale:

0 I.F.F.: 0,03 mc./mq..

2. Lotto minimo d'intervento:

la dimensione minima del fondo rurale per consentire la realizzazione di manufatti edilizi deve essere pari ad almeno mq. 10.000.

3. Limiti di altezza degli edifici:

altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 8,50 (fatta eccezione per impianti tecnici, camini e assimilabili).

4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:

mt. 10,00. È, comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.

5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt.10,00.

6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:

tra i fabbricati di aziende diverse: mt. 20,00.

tra i fabbricati ricadenti nella stessa azienda: mt. 10,00.

Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..

7. Piani fuori terra: 2 + sottotetto + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.

8. Parcheggi privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.

9. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 3,00 dal filo stradale per le aree contigue a viabilità di scorrimento e di traffico locale. I limiti si intendono derogati per le strade interpoderali e consortili.

BI. FABBRICATI DI SERVIZIO.

Sono da intendersi tali i fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività collegate all'autoconsumo della produzione vendibile aziendale (conservazione e prima trasformazione);
- b) attività necessarie per l'utilizzazione del suolo aziendale;
- c) depositi per prodotti aziendali, mezzi meccanici ed attrezzi;
- d) depositi per materiali necessari all'esercizio del ciclo produttivo (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi);



COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

- e) ricoveri per allevamenti di animali domestici da destinare all'autosconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera).

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

Gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione dei fabbricati esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Rapporto di copertura: 0,003 mq./mq. per fabbricati di servizio.
2. Lotto minimo d'intervento:
La dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale sul quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'esercizio dell'attività agricola (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 10.000. La realizzazione di nuovi manufatti edilizi deve essere giustificata da un Piano di Sviluppo Aziendale.
3. Limiti di altezza degli edifici:
altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 5,50 per edifici produttivi, complementari e funzionali, fatta eccezione per manufatti speciali (impianti tecnici, silos e assimilabili).
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:
mt. 10,00. È, comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.
5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00
6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:
tra i fabbricati di aziende diverse: mt. 20,00.
tra i fabbricati ricadenti nella stessa azienda: mt. 10,00.
Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.. La distanza minima delle costruzioni accessorie dalle zone residenziali esistenti e di Piano non potrà essere inferiore a mt. 250, da elevare a mt. 500 per le porcilaie.
7. Piani fuori terra: 1 + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.
8. Parcheggi privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 3,00 dal filo stradale per le aree contigue a viabilità di scorrimento e di traffico locale. I limiti si intendono derogati per le strade interpoderali e consortili.

B2. FABBRICATI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI

I fabbricati per allevamenti aziendali o interaziendali sono le stalle e assimilabili. Gli allevamenti aziendali sono quelli collegati alle foraggere prodotte sul fondo ed alle capacità di smaltimento delle deiezioni (letame e liquami), utilizzandoli come fertilizzanti naturali.

Si definiscono aziendali ed interaziendali gli allevamenti bovini ed ovini nei quali almeno il 40% delle Unità Foraggere consumate annualmente dal bestiame viene prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di autoapprovvigionamento deve essere pari ad almeno il 35% (ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 1974 e successive modifiche ed integrazioni). In ogni caso negli allevamenti aziendali ed interaziendali il carico di bestiame annuo complessivo non deve superare i 40 quintali di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (ai sensi e per gli effetti della cosiddetta Legge Merli).

40 quintali di peso vivo corrispondono a:

- ◊ numero 8 capi grossi bovini;
- ◊ numero 12 capi equini;
- ◊ numero 55 capi ovini e/o caprini;
- ◊ numero 20 capi suini;
- ◊ numero 1.000 conigli;
- ◊ numero 1.500 polli;
- ◊ numero 400 tacchini.



COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

Le decisioni devono essere smaltite attraverso la pratica della fertirrigazione secondo il disposto della Legge Merli e successive modifiche ed integrazioni e delle normative regionali, nazionali e comunitarie vigenti in materia. Negli allevamenti interaziendali le decisioni devono essere smaltite sui terreni dei soci con la pratica della fertirrigazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

Per gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione dei fabbricati esistenti sono prescritti i seguenti rapporti di copertura:

- A. Stalle per bovini, ovini e caprini: 0,003 mq./mq.;
- B. Scuderie: 0,0045 mq./mq.;
- C. Stalle per suini: 0,004 mq./mq.;
- D. Allevamenti avicoli, e cunicoli ed acquacoltura: 0,0045 mq./mq.;
- E. Sala di Mungitura e di prima conservazione del latte: 0,001 mq./mq..

Ai fini del calcolo della volumetria consentita i rapporti di copertura di cui ai punti A., B., C. e D. non sono cumulabili.

1. Lotto minimo d'intervento:

La dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale sul quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'esercizio dell'attività agricola (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 10.000 per ogni categoria appartenente ai parametri urbanistici ed edilizi precedentemente elencati di cui ai punti A., B., C., D. ed E.. La realizzazione di nuovi manufatti edilizi deve essere giustificata da un Piano di Sviluppo Aziendale.

2. Limiti di altezza degli edifici:

altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 5,50.

3. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:

mt. 10,00. È, comunque, consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.

4. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:

mt. 10,00.

5. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:

tra i fabbricati di aziende diverse: mt. 20,00.

tra i fabbricati ricadenti nella stessa azienda: mt. 10,00.

Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C, paragrafi C.2. C.3. e C.4.. Sbalzi non camponati esclusi, se contenuti entro mt. 1,50. La distanza minima delle costruzioni accessorie dalle zone residenziali esistenti e di Piano non potrà essere inferiore a mt. 250, da elevare a mt. 500 per le porcilaie.

6. Piani fuori terra: 1.

7. Parecchi privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato:

8. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 3,00 dal filo stradale per le aree contigue a viabilità di scorrimento e di traffico locale. I limiti si intendono derogati per le strade interpoderali e consortili.

B3. FABBRICATI PER LAVORAZIONE PRODOTTI AZIENDALI.

Questi fabbricati sono destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla conservazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli zootecnici aziendali o interaziendali (oleifici, caseifici, lavorazione prodotti ortofrutticoli, piante aromatiche ed erbe officinali).

L'edificazione di fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali è concessa alle seguenti condizioni:

- ◊ che la volumetria complessiva dell'intervento sia collocata (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) così come indicato in precedenza, in una parte dell'azienda avente dimensione superiore ad un terzo di quella complessiva ed in ogni caso non inferiore a mq. 20.000;
- ◊ la loro necessità deve essere evidenziata nel Piano di Sviluppo Aziendale da allegare alla richiesta di concessione, autorizzazione o denuncia inizio attività.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:



COMUNE DI CATANZARO
Ass. CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

Per gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti e le opere di demolizione e ricostruzione sono prescritti i seguenti parametri:

1. Rapporto di copertura:
 - o Lavorazione di prodotti ortofrutticoli, piante aromatiche ed erbe officinali.
 - o 0,003 mq./mq. di colture ortofrutticole, piante aromatiche ed erbe officinali.
 - o Oleifici:
 - o 0,001 mq./mq. di oliveto.
 - o Caseifici:
 - o 0,0015 mq./mq. di colture foraggere.
2. Lotto minimo d'intervento: mq. 50.000.
3. Limiti di altezza degli edifici: mt. 6,00, fatta eccezione per manufatti speciali, impianti tecnici, silos e assimilabili.
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00. È consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico. La distanza minima di dette costruzioni dalle zone residenziali esistenti e di Piano non potrà essere inferiore a mt. 500.
5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00.
6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:
 - tra i fabbricati di aziende diverse: mt. 20,00.
 - tra i fabbricati ricadenti nella stessa azienda: mt. 10,00.
 Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.
7. Piani fuori terra: 1 + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.
8. Parcheggi privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. Recinzioni sul fronte stradale: distaccate di almeno mt. 3,00 dal filo stradale per le aree contigue a viabilità di scorrimento e di traffico locale. Si intendono escluse le strade interpoderali e consortili.

C. FABBRICATI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRITURISMO.

Gli operatori nel settore dell'agriturismo, solo se iscritti Albo Regionale ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 1988, possono realizzare i seguenti interventi:

- a) restauro e risanamento di fabbricati rurali esistenti;
- b) ristrutturazione edilizia dei manufatti da destinare alla ricezione agrituristica ed a servizi complementari;
- c) incremento volumetrico massimo pari al 30% del volume esistente da sviluppare in superficie coperta per l'ampliamento dei fabbricati aziendali;
- d) sistemazione degli spazi aperti per la sosta dei campeggiatori;
- e) realizzazione, nei fabbricati aziendali, di strutture per la conservazione, la vendita al dettaglio ed il consumo di prodotti agricoli aziendali;
- f) interventi per l'organizzazione di attività ricreative, divulgative e culturali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Rapporto massimo di copertura: 3% della superficie fondiaria incluso l'incremento volumetrico sviluppabile solo in superficie coperta.
2. Lotto minimo d'intervento: la dimensione minima dell'azienda o del corpo aziendale nel quale si colloca l'intervento edilizio necessario all'agriturismo (nel caso di azienda composta da uno o più fondi) deve essere pari a mq. 20.000.
3. Limiti di altezza degli edifici: minori/uguali a quelli esistenti.
4. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00. È consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.
5. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale: mt. 10,00.
6. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:
 - tra i fabbricati di aziende diverse: mt. 20,00.
 - tra i fabbricati ricadenti nella stessa azienda: mt. 10,00.



COMUNE DI CATANZARO
Aoo CATANZARO
Prot. N. 7372 del 23/01/2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. CATANZARO

Tale limite può essere ridotto a zero mt. nel caso di edificazione tra pareti cieche. Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..

7. Piani fuori terra: minori/uguali a quelli esistenti.
 8. Parcheggio privati: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
 9. Recinzioni sul fronte stradale: distaccato di almeno mt. 3,00 dal filo stradale per le aree contigue a viabilità di scorrimento e di traffico locale. Si intendono escluse le strade interpoderali e consortili.
- Inoltre, si applicano le seguenti prescrizioni:
1. capacità ricettiva delle aziende che svolgono attività agrituristiche (consentite entro il limite di 6 camere e 15 posti letto);
 2. spazi aperti per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 20 persone e su una superficie aziendale minima di mq. 20.000;
 3. aziende con superficie superiore a mq. 200.000 possono realizzare agri-campeggi con capacità ricettiva fino ad un massimo di 40 persone;
 4. sono da intendersi applicabili tutte le norme di livello regionale, nazionale e comunitario vigenti in materia.

ARTICOLO 54 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E3 AREE SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE

La Z.T.O. E3 è definita dall'art. 13 del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato dal Consiglio Comunale del 27.07.2001)

La Z.T.O. E3 comprende aree ad uso naturalistico riconosciute per il loro valore ambientale (macchia mediterranea, terreni ad uso agricolo non utilizzati), individuate nel Piano Urbanistico Comunale del P.R.G., con caratteri geomorfologici e geologici che impediscono qualunque trasformazione se non finalizzata al consolidamento dei versanti ed alla riduzione dell'erosione, smottamenti ed erosioni. Si tratta delle parti del territorio di Catanzaro.

La Z.T.O. E3 comprende:

- zone di collina (area di Catanzaro e Catanzaro Lido) esposte al rischio frane, smottamenti, erosioni;
- zone di pianura (Catanzaro e Catanzaro Lido) esposte al rischio di esondazione.

In tali aree per le opere da realizzare devono essere predisposti progetti esecutivi finalizzati al conseguimento degli obiettivi indicati:

- aumento dei tempi di corrivazione e di ruscellamento e di percolazione;
- attenuazione dei fenomeni di erosione su un substrato boschivo;
- intercettazione delle acque sotterranee;
- raccolta e smaltimento delle acque sotterranee;
- costituzione di bacini di ritenuta per limitare il deflusso nelle adiacenze degli impianti tecnologici di Catanzaro e Catanzaro Lido di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

Sono consentite le opere di rimboscimento, opere di manutenzione idrogeologica, forestazione ordinaria nelle aree ad uso agricolo.

È ammessa la costruzione delle aree e dei versanti se precedentemente esposti.

Gli interventi di recupero ambientale prevedono:

- raccolta dei rifiuti solidi e smaltimento nelle discariche autorizzate;
- costituzione e costituzione degli habitat naturali e della vegetazione negli habitat naturali mediante interventi di risagomatura degli argini;
- costituzione di itinerari naturalistici: piste ciclabili, ippovie, percorsi;
- consolidamento delle scarpate e dei terrapieni mediante le soglie;
- rimboscimento, vinate o graticciate, muri di sostegno rinverdibili.

Nelle aree dove le condizioni fisiche, morfologiche e geologiche del territorio lo permettono, sono inoltre consentite previsioni minime di edificazione funzionale alla gestione delle Z.T.O.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 78923835000188519

VALIDO FINO AL: 24/01/2025



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 41293: E1.1

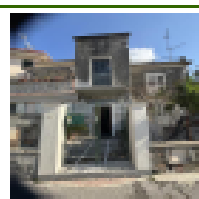
Oggetto dell'attestato

- ☐intero edificio
☒Unità immobiliare
☐Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 4

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: C.T.U.

Dati identificativi



Regione: Calabria
Comune: Catanzaro (CZ)
Cod. Istat: 79023
Indirizzo: VIA POSTA VECCHIA, 7
CAP: 88100
Piano: T - Interno:

Coord. GIS: Lat: 38.867916; Long: 16.606114

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1966
Superficie utile riscaldata (m²): 77.00
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 207.90
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione		Foglio	82	Particella	14
Subalterni	da 1102 a 1102	da		a		da	
Altri subalterni							

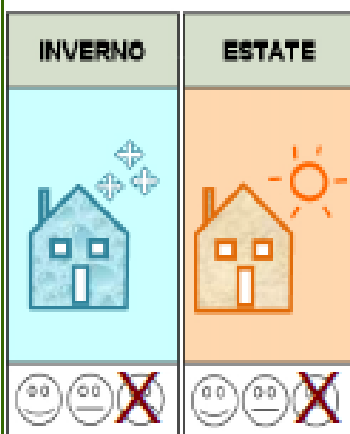
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

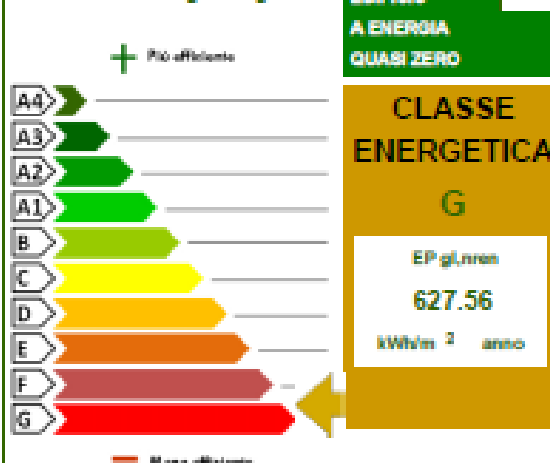
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (111.11)**

Se esistenti:

- (-)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7502335000188510
VALIDO FINO AL: 24/01/2025


PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	153.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,ren} ² 627.56 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4840.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} ² 0.93 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ ² 125.65 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,ren} ² kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Parati verso esterno (Esterno)	SI	26.0	C (88.48)	C 88.48 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	207.90	m ³
S - Superficie dipendente	612.30	m ²
Rapporto S/V	2.9452	
EPH,nd	494.23	kWh/m ² anno
Aaol,est/A sup utile	0.0370	-
YIE	0.8688	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldala standard	2018	Non presente	gas naturale	34.00	0.90 ^{η_H}	0.93	620.56
Climatizzazione estiva						^{η_C}		
Prod acqua calda sanitaria	Caldala standard	2018	Non presente	gas naturale	34.00	2.17 ^{η_W}	0.00	7.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	ROBERTA GRECO
Indirizzo	VIA MONSIGNOR GIROLAMO ROCCA, 82 - 88100 - CATANZARO (CZ)
E-mail	STUDIOCAVURLAB@GMAIL.COM
Telefono	3398411588
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / iscrizione	ORDINE ARCHITETTI DI CATANZARO
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.369 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 10 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 10 aprile 2013, n. 75</p>

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 30/10/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.102/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 24/01/2025

Firma e timbro del tecnico





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.3).

PRIMA PAGINA

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

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.