

TRIBUNALE DI CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva n. 19/2017

BANCO DI NAPOLI S.p.a.

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Song DAMIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode Giudiziario Avv. Valerio CARVETTA

CTU Ing. Gerlando CUFFARO

RELAZIONE TECNICA FINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA.

Con Ordinanza del 13 settembre 2017 l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Song DAMIANI disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Gerlando Cuffaro quale Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva 19/2017, per la valutazione del compendio pignorato.

In data 14 settembre 2017 lo scrivente prestava giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatogli ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il Ctu la completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei. Provveda il Ctu alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni;*
- 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, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, 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 eventuali conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 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 dell'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).*

Il sottoscritto ha eseguito sopralluogo presso i beni oggetto di interesse e, dopo aver redatto e trasmesso la relazione preliminare, ha redatto la presente relazione tecnica finale di stima.

Dopo aver esaminato il fascicolo di causa, il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c., si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

In data 13 febbraio 2018 alle ore 15.30, come stabilito e comunicato alle parti, a mezzo pec e con lettera raccomandata A.R., il sottoscritto si è recato presso il bene oggetto di interesse sito nel Comune di Taverna, Viale I° Maggio n.2, per dare inizio alle operazioni peritali.

Al predetto sopralluogo erano, altresì, presenti l'Avv. Luca De Munda, in qualità di procuratore della debitrice, la Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata), la Sig.ra [REDACTED] madre della debitrice ed ivi residente e l'Arch. Rosa Procopio in qualità di ausiliario del C.T.U.

Il sottoscritto, esperiva una prima visita di sopralluogo accertando elementi ritenuti utili ai fini della relazione, riportando osservazioni su separati fogli ed effettuando anche un rilievo fotografico, allegato alla presente, atto ad illustrare visivamente lo stato dei luoghi.

Alle ore 16.45 venivano sospese le operazioni peritali.

Il verbale di sopralluogo è trasmesso in Allegato 01.



Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale.

Tale unità immobiliare, risulta composta di un ingresso, un vano cucina con ripostiglio, un vano soggiorno, due servizi igienici, due camere da letto e dotato di ampi balconi.

L'appartamento è dotato di un locale garage di pertinenza posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

Il bene oggetto di pignoramento è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Taverna come segue.

Appartamento identificato al foglio 44, particella 908, sub 33, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq - totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita euro 303,68, Viale I° Maggio snc, piano T - 2.

Risposta in ordine ai quesiti come disposto dal Sig. Giudice.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Piena proprietà per la quota 1/1 relativamente ad un appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale con locale garage di pertinenza al piano terra, sito in Comune di Taverna, Viale I° Maggio n.2.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale con locale garage di pertinenza posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

Esso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Taverna come segue.

Identificato: foglio 44, particella 908, sub 33, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq - totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita euro 303,68, Viale I° Maggio snc, piano T - 2.

Intestato: [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

Confini.

L'appartamento confina con corte comune, con vano scala e con appartamenti di altrui proprietà.

Si trasmette in Allegato 01 il rilievo fotografico atto a descrivere visivamente lo stato dei luoghi per come rilevato dallo scrivente nel corso della visita di sopralluogo.

I documenti catastali sono trasmessi in Allegato 02.

ASTE
GIUDIZARIE.it



2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Il bene oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà per la quota paria a 1/1 della Sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 29/11/2007, repertorio n. 67714, a firma del Notaio Gennaro Nania di Lamezia Terme, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/12/2007 ai nn. R.G. 23403 - R.P. 15470.

Con tale atto la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato, dalla società [REDACTED] l'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento con locale garage di pertinenza).

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Il bene oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED] ad essa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita sopra riportato.

L'appartamento oggetto di stima, alla data del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (debitrice) e dalla Sig.ra [REDACTED], mamma della debitrice ed ivi residente, come dalla stessa dichiarato nel verbale di sopralluogo.

Si rappresenta che, per il bene oggetto di stima, è stato ottenuto sequestro conservativo a favore della debitrice emesso dal Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in data 09/05/2017 - RG n. 5601/2016.

4. 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; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILI).

Il criterio di stima da applicare è il metodo estimativo sintetico-comparativo, basato sul confronto di beni simili in condizioni analoghe, metodo, questo, ben utilizzabile in ragione dell'esistenza di un mercato attivo per beni immobiliari simili appartenenti a categorie funzionali e/o di destinazione simili.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei bene in esame e, pertanto, consente di pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi.



Dall'analisi di mercato e dai siti ufficiali dell'Agenzia dell'Entrate (quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2017 - Allegato 03) risulta che gli immobili residenziali che insistono nel Comune di Taverna, in ragione del loro stato manutentivo e/o data di realizzazione, hanno un valore unitario immobiliare compreso tra € 650 /mq e € 850 /mq.

Atteso quanto sopra descritto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, anche in ragione del modesto volume di scambio di beni immobili nel mercato immobiliare di Taverna, la valutazione economica, in linea anche con le quotazioni O.M.I. per le abitazioni di civili, è pari a € 800 /mq.

Pertanto, il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato degli immobili in esame come segue.

Unità abitative e garage: la superficie commerciale è pari a 127 mq.

Valore di mercato: 127 mq X 800 €/mq= € 101.600,00.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento con a servizio un locale garage di pertinenza. Tale bene, a parere del sottoscritto, considerata l'ubicazione, conformazione e gli aspetti urbanistici e normativi ad esso correlati, risulta appetibile ed economicamente vantaggioso se trattato come unico lotto.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Il bene oggetto di stima risulta di piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED]

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' 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 GIA' 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.

Per l'immobile oggetto di stima non sono state riscontrate spese di manutenzione e/o spese condominiali insolute.

Inoltre, come rilevato nel verbale di sopralluogo, non vi è costituzione di condominio e le spese di manutenzione vengono divise di comune accordo con gli altri proprietari dell'interno corrispondente. La stessa debitrice dichiarava di essere in regola con tutti i pagamenti.

Si rappresenta che, per il bene di stima, è stato ottenuto sequestro conservativo a favore della debitrice emesso dal Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in data 09/05/2017 - RG n. 5601/2016.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti è risultato quanto segue.

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota** del 11/07/2007, repertorio 84096/13464, a firma del Notaio Gianluca PERRELLA, trascritto in data 20/09/2007 ai nn. R.G. 17437 e R.P. 2869.
- **Compravendita a favore della Sig.ra [REDACTED], contro [REDACTED]** a firma del Notaio Gennaro ANANIA di Lamezia Terme, del 29/11/2007, repertorio 67714, trascritto in data 17/12/2007 ai nn. R.G. 23403 e R.P. 15470.
- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo:** a favore di Banca Nuova S.p.a. contro [REDACTED] in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, a firma del Notaio Gennaro ANANIA di Lamezia Terme del 29/11/2007, repertorio n. 67715, trascritto in data 21/12/2007 ai nn. R.G. 23707- R. P. 4269.
- **Pignoramento Immobiliare:** contro [REDACTED] a favore di Banca di Napoli S.p.a. a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale, del 7/2/2017, repertorio n. 441, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 24/2/2017 ai nn. R.G. 2482 e R.P. 1929.

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato 03.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Il bene oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricade lo stesso bene, rilasciato dal Comune di Taverna, prot. n. 11 del 26 febbraio 2018.



Dalla lettura del Certificato si evince che l'area in cui è ricompreso il bene è classificata come: "Zona B Residenziale" e che per lo stesso non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il certificato è trasmesso in Allegato 03.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Lo scrivente CTU ha eseguito ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna, l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro ed ha reperito documenti riguardanti il bene oggetto di stima.

Orbene, dalle ricerche effettuate e da quanto comunicato con lettera prot. n. 1239 del 6 marzo 2018 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna è emerso quanto segue.

Il bene oggetto di stima (appartamento e locale garage di pertinenza) è ricompreso all'interno di un edificio residenziale posto in località S. Andrea, Viale I Maggio, nel Comune di Taverna. Esso è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 13/2002, D.I.A. in variante del 11/10/2005, prot. n. 5776 e successiva D.I.A. del 20/03/2007, prot. n. 1587, rilasciate alla [REDACTED]

Risulta, in atti, attestazione di deposito progetto presso la regione Calabria, ex Uffici del Genio Civile di Catanzaro.

Inoltre, dal controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali si è rilevato che per il complesso residenziale è stata emessa Sentenza n. 42/12 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria.

Tale Sentenza, sul ricorso proposto dalla [REDACTED] contro il Comune di Taverna, ha annullato il diniego di rilascio di agibilità adottato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna e riconosciuto la formazione del silenzio assenso formatosi sulla istanza di certificazione di agibilità presentata dalla società ricorrente.

In relazione alla regolarità edilizia/urbanistica, dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile oggetto di stima risulta sostanzialmente conforme a quanto già autorizzato, ad eccezione della diversa posizione di una parete interna del locale soggiorno (l'accatastamento e successiva agibilità costituirebbe già sanatoria) che, in quanto classificabile come opere interne, sarebbero soggette alla disciplina dell'asseverazione.



Inoltre, si rileva che il fabbricato condominiale, pur presentando il vano ascensore, lo stesso non risulta installato. A tal scopo è opportuno segnalare che l'ascensore, eventualmente utilizzabile da parte dei diversamente abili, nel caso di specie (fabbricato a non più di tre piani fuori terra), non è un impianto necessario ai sensi della legge per il superamento delle barriere architettoniche e, comunque, la già citata Sentenza ne garantisce l'agibilità.

Conformità catastale.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta accatastata e le relative planimetrie catastali risultano depositate. Si rileva che l'immobile, comprendente l'appartamento e il garage di pertinenza, risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

Certificato di destinazione urbanistica.

L'area in cui è ricompreso il bene di interesse, non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricade lo stesso bene, rilasciato dal comune di Taverna, prot. n. 11 del 26 febbraio 2018.

Dalla lettura del Certificato si evince che l'area in cui è ricompreso il bene è classificata come: "Zona B Residenziale" e che per lo stesso non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il Certificato è trasmesso in Allegato 03.

Certificato di destinazione d'uso.

Come si evince dalla comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna, prot. n.1239 del 6/03/2018, il bene oggetto di stima risulta destinato a Civile Abitazione (appartamento) e garage (locale pertinenziale dell'appartamento).

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato 03.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA 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 GIA' 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 PREVISTI 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.

Non sono stati riscontrati abusi tali da richiedere le sanatorie previste dal quesito e gli aspetti relativi alla regolarità edilizia sono stati descritti al paragrafo 9.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

In relazione al quesito n. 11, l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico - sanitario e riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti e caldaia alimentata a GPL; non è presente agli atti libretto impiantistico.

Per l'immobile è stato redatto attestato di prestazione energetica, trasmesso in Allegato 05.

CONCLUSIONI:

Lotto unico: valore della piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale con locale garage di pertinenza al piano terra, identificato al catasto fabbricati del Comune di Taverna al foglio 44, particella 908, sub 33, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € 101.600.

Si allega alla presente:

- All. 01** - Verbale di sopralluogo e rilievo fotografico.
- All. 02** - Documentazione catastale.
- All. 03** - Visure Conservatoria - CDU e comunicazione del Comune- O.M.I.
- All. 04** - Atti Autorizzativi.
- All. 05** - APE.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale composta da n. 10 facciate video scritte e dagli allegati sopra richiamati che fanno parte integrante della presente.

Catanzaro, 3 maggio 2018

Il C.T.U.
Ing. Gerlando Cuffaro





- Allegato 01

- Verbale di Sopralluogo.
- Rilievo Fotografico.



TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Procedimento n. 19/2017 tra Banco di
Napoli SPA c/ [REDACTED]

Verbale di Soprellego.

Oggi giorno 13-07-2018 alle ore 15:30
come comunicato agli Awo cattedelle
Parti, ivi compreso il custode nominato,
nouchi e messo raccomandato A.R.
alle sig. [REDACTED], il
rappresentato cto Ing. Gerlando Cuffaro
si è portato presso l'immobile de
quo, oggetto di pignoramento, sito
e terreno in Viale I Maggio n. 2/c,
per decisione delle operazioni
pertinenti sui luoghi. -
Al sopralluogo sono presenti le
debitrici, [REDACTED], le parte
memme Terentina Teresa, ivi residenti,
e l'Aw. Luca De Rundo e l'Arch.
Rosa Rocca in qualita di esecutore
tenuto del rappresentato cto.
Il rappresentato cto ha espresso ogni
valore utile, anche metrico, sullo
spertamento e il prece di pertinenza



atto ed è rilevante, per le successive
 decisioni, lo stato dei luoghi,
 intendendo l'andamento anche degli
 impianti e a tutte le pertinenze che
 interessano i questi pertinenze del
 S.p. B.E. Nel corso del sopralluogo,
 altresì, è seguito un rilievo fotografico
 atto ad illustrare rischiarando lo
 stato dei luoghi, perpendendo equanti,
 vicine e esecuzioni riportandoli
 su specifici fogli.

Per quanto attiene alla cartella,
 lo tipo [redacted] dichiara
 al momento di non possedere
 il libretto di manutenzione d'uso,
 circostanza di trasmetterlo in copia
 recentemente brevi mena -
 Per quanto attiene al Condominio e
 alle relative spese comuni, lo tipo
 [redacted] dichiara che non
 vi è costituzione di Condominio e
 che le spese ordinarie di manutenzione
 vengono solite di comune accordo
 con gli altri proprietari dell'intero
 condominio -
 Dichiaro, comunque, di essere in



regole con tutti i pagamenti -
 In riferimento all'Av. Luca de Meo,
 e su proprio convincimento, il sottoscritto
 CTU dichiara che la tipo [redacted]
 [redacted] ha perduto nelle operazioni
 penali le medesime collaborazioni
 con lo stato penitente.
 Quanto allo stato di conservazione
 dell'immobile, il sottoscritto CTU
 dichiara che lo stesso è in buone
 condizioni di uso e manutenzione -
 Alle 16,45 vengono conclusi le
 operazioni penali odierne sull'
 immobile oggetto di provvedimento
 e viene redatto il presente verbale
 che, letto, è sottoscritto dagli
 intervenuti -

[redacted signature area]

Raffaello

Av. Luca de Meo
 [redacted signature]

ASTE
 GIUDIZIARIE.it





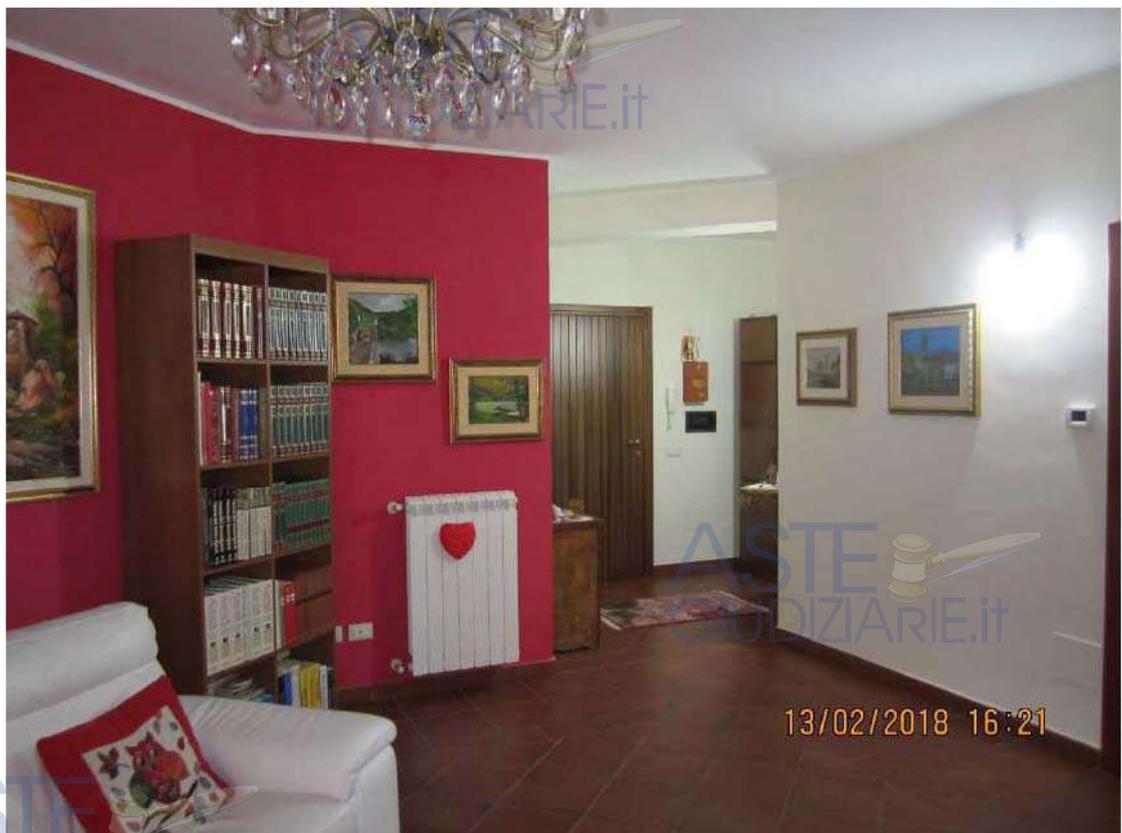
Fabbricato Condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ingresso Fabbricato Condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingresso Appartamento





Soggiorno/Ingresso Cucina



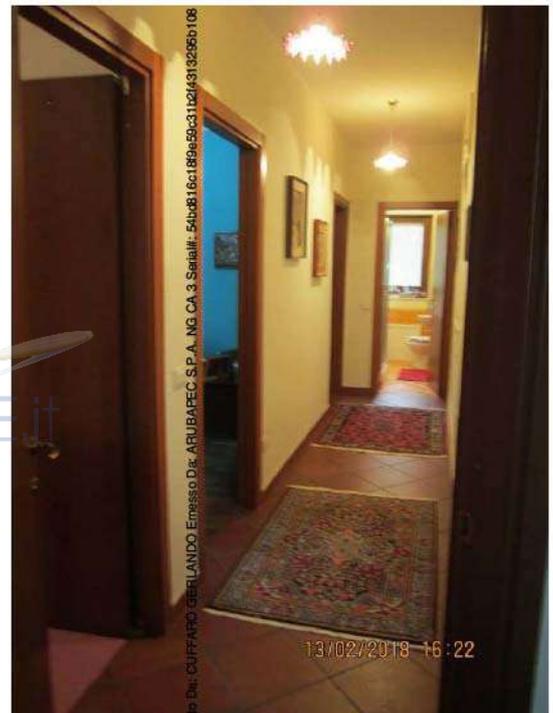
Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





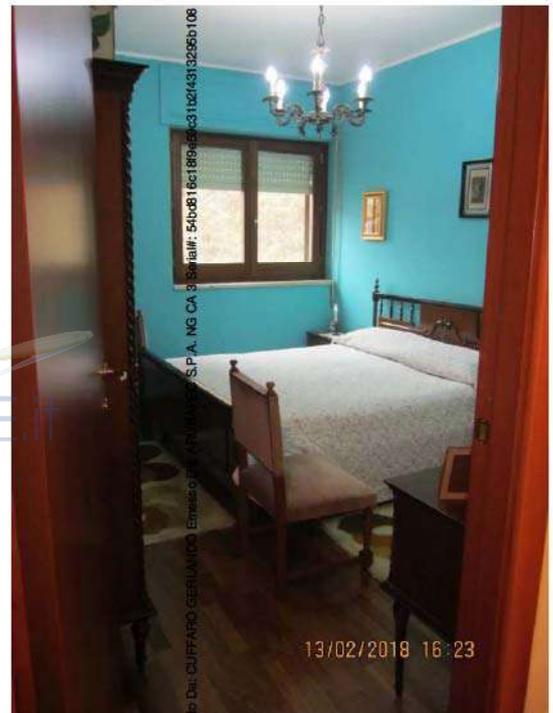
Cucina



Corridoio Zona Notte



Servizio Igienico



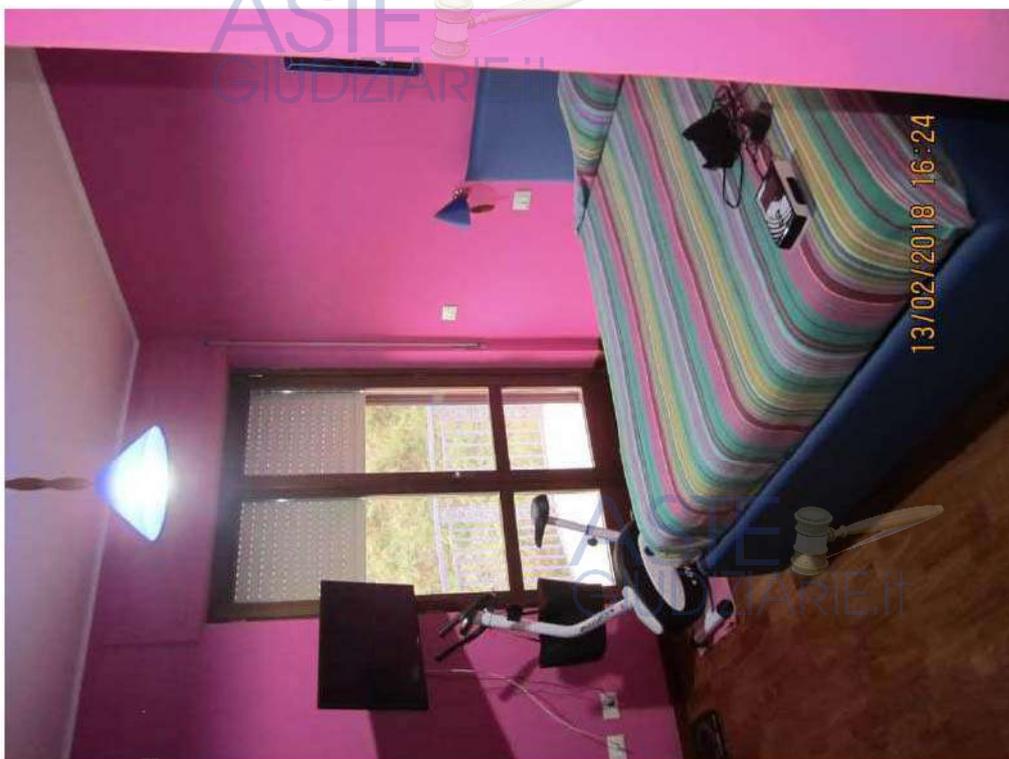
Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



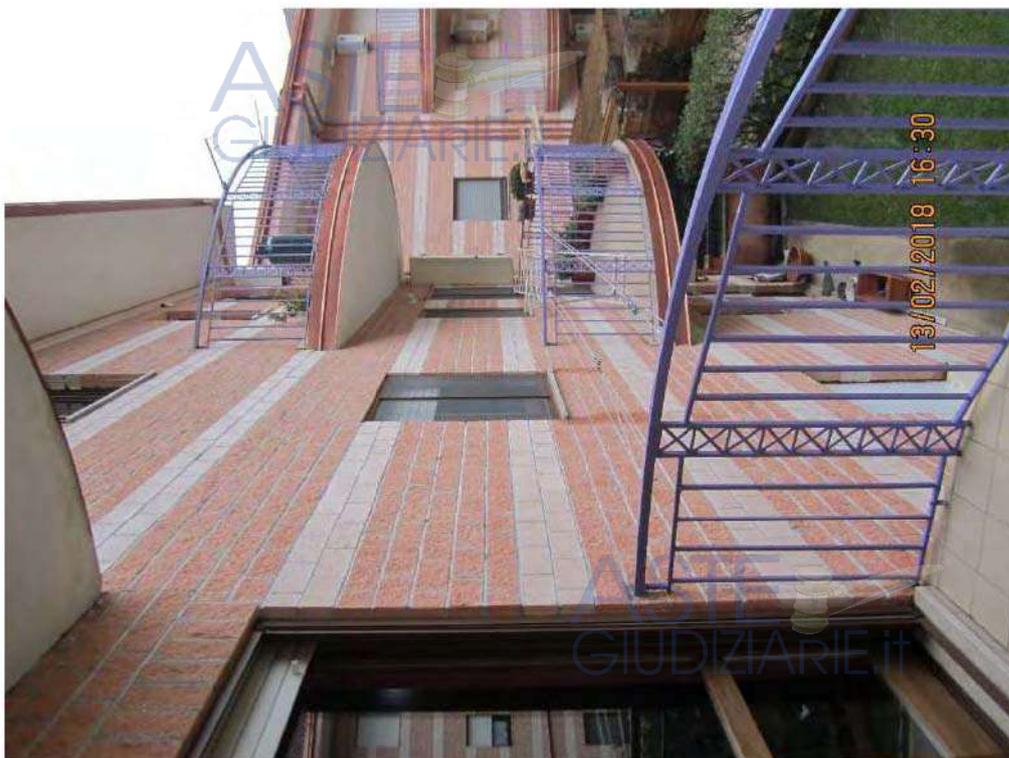
Servizio Igienico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Camera da letto





ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Locale garage



Locale garage

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





- Allegato 02

- Mappa catastale.
- Visura Catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Planimetria Catastale.

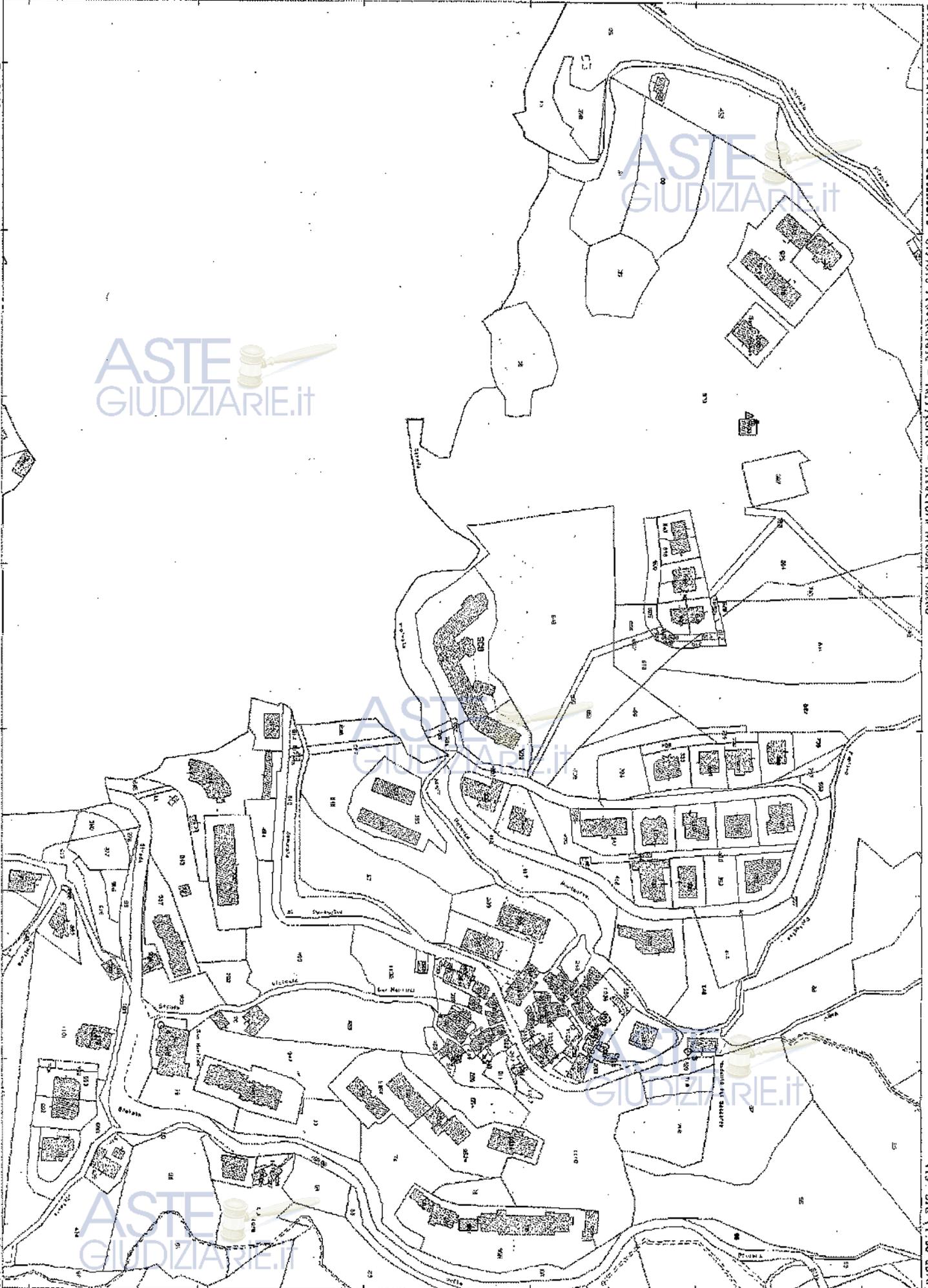


N=-13400

E=13630

DIREZIONE PROVINCIALE DI CANTIERO UFFICIO PROCESSIONE - IRRADIATO - DIREZIONE NICOLA TAVARO

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Comune: TAVERNA
Foglio: 44
Richiedente: TRIB DI CATANZARO

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

5-Feb-2018 13:25:54
Profil. n. C20000218/2018.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CUFFARO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 11.27.01 Segue
 Visura n.: CZ0009213 Pag: 1

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di TAVERNA (Codice: L070) Provincia di CATANZARO Foglio: 44 Particella: 908 Sub.: 33
--	--

INTESIATO 1	(1) Promessa per 1/2
-----------------------	----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		44	908	33			A/3	2	6 vani	Totale: 127 m ² Totale edifici strutt. accorpate: 139 m ²	Euro 383,68	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in valore del 0% di superficie.
Indirizzo: VIALE PRIMO MAGGIO SNC piano: 1-2; effettuata con prot. n. CZ000991/2007 del 29/11/07												
Nota: Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		44	908	33			A/3	2	6 vani		Euro 383,68	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CZ0226827 in aut. del 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44256/1/2011)
Indirizzo: VIALE PRIMO MAGGIO SNC piano: 1-2; effettuata con prot. n. CZ030479/2007 del 29/11/07												
Nota: Partita Mod.58												

Firmato dal CUFFARO GENTILE ANTONIO Emesso dal ARUBATECO S.P.A. AG. CA. di Servizi Giudiziari (Brescia) 20080103

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 11.27.01 Segue
Visura n.: CZ0505213 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	908	33			A/3	2	4 vol.		Euro 303,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2007 protocollo n. CZ073022 in atti del 26/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1464/2007)
Indirizzo: VIA I MAGGIO SNC piano T.2.												
effettuata con prot. n. CZ03669910807 del 29/11/07												
Modifica: Perdita												
Annotazioni: censimento e rendite catastali (L.n. 70/04)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	908	33			A/3	1	8 vol.		Euro 268,29	VARIAZIONE del 12/06/2007 protocollo n. CZ0179023 in atti del 12/06/2007 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4847/2007)
Indirizzo: VIA I MAGGIO SNC piano T.2.												
Annotazioni: censimento e rendite catastali (L.M. 70/04)												

Situazione degli intestati dal 29/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) "Prorogata" per 1/2
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 17/12/2007 Registro n. 167714 Rogante: ANNA GEFNAKO Soder LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15476/2007)			

Situazione degli intestati dal 12/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) "Prorogata" per 1/2 fino al 29/11/2007
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 12/06/2007 protocollo n. CZ0179023 in atti del 12/06/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4847/2007)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 11.27.01 Fase

Visura n.: CZ0009213 Pag: 3

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

- foglio 44 particella 506 subalterno 3
- foglio 44 particella 508 subalterno 4
- foglio 44 particella 506 subalterno 5
- foglio 44 particella 506 subalterno 9
- foglio 44 particella 506 subalterno 11
- foglio 44 particella 506 subalterno 12

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3496

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CUFFARO GERLANDO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

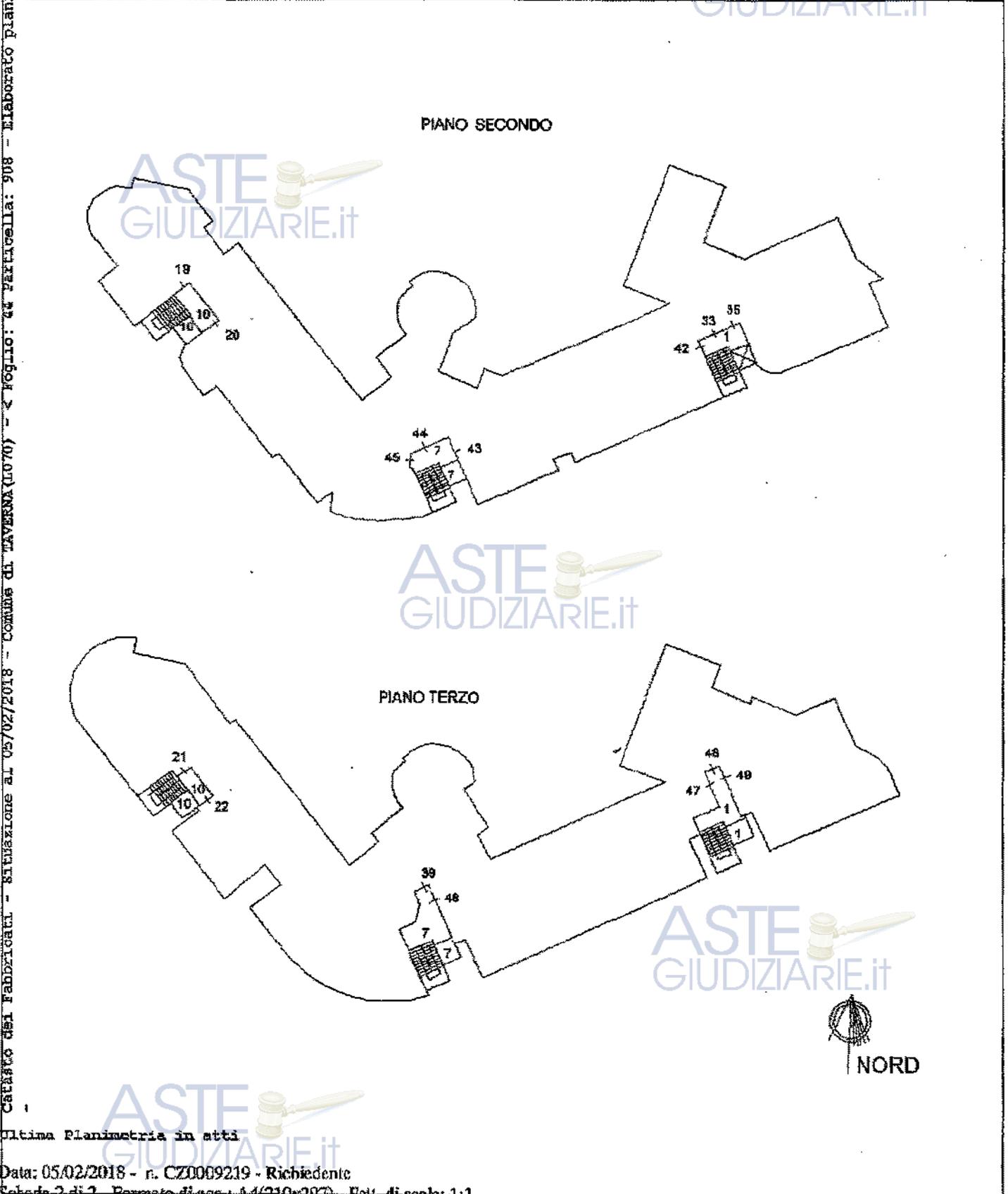
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Tozzo Antonio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Catanzaro N. 3020

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Catanzaro**

Comune di Taverna Protocollo n. CZ0007924 del 28/01/2014
 Sezione: Foglio: 44 Particella: 908 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti
 Data: 05/02/2018 - n. CZ0009219 - Richiedente
 Scheda 2 di 2 Formato di acc.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: CUFFARO GERLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial#: 54bd816018f9e59c31b2f4313295b108

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pozzo Antonio

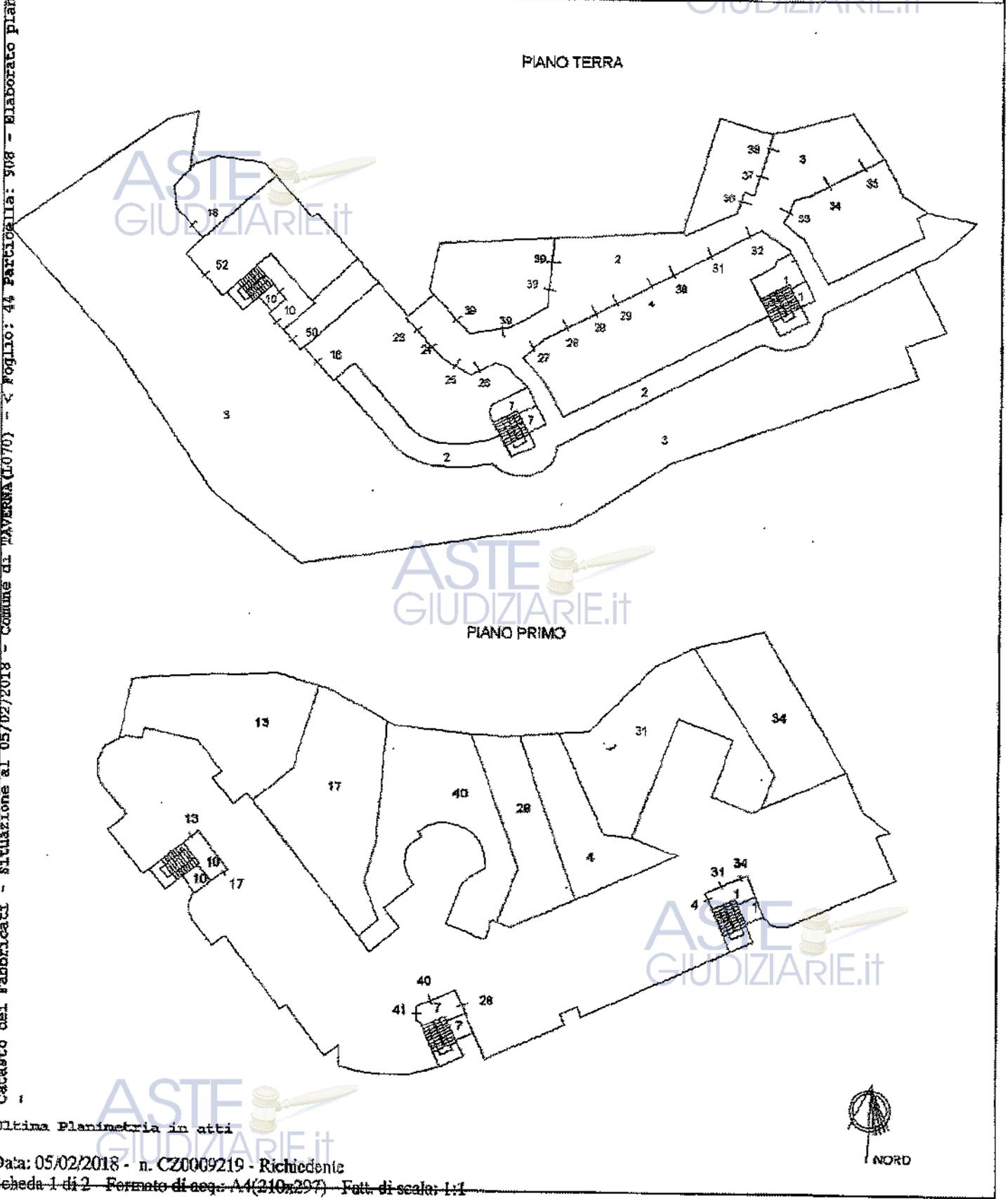
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro N. 3020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Comune di Taverna
Sezioni: Foglio: 44 Particella: 908
Protocollo n. CZ0007924 del 22/01/2014
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1: 500



Ultima Planimetria in atti

Data: 05/02/2018 - n. CZ0009219 - Richiedente
 Scheda 1 di 2 - Formato di agg: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0179023 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taverna

Via I Maggio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 44
Particella: 908
Subalterno: 33

Compilata da:
Rotella Beniamino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

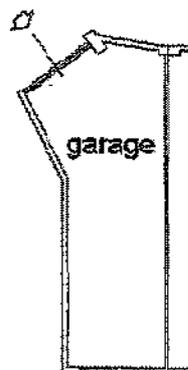
N. 2507

Scheda n. 1

Scala 1:200

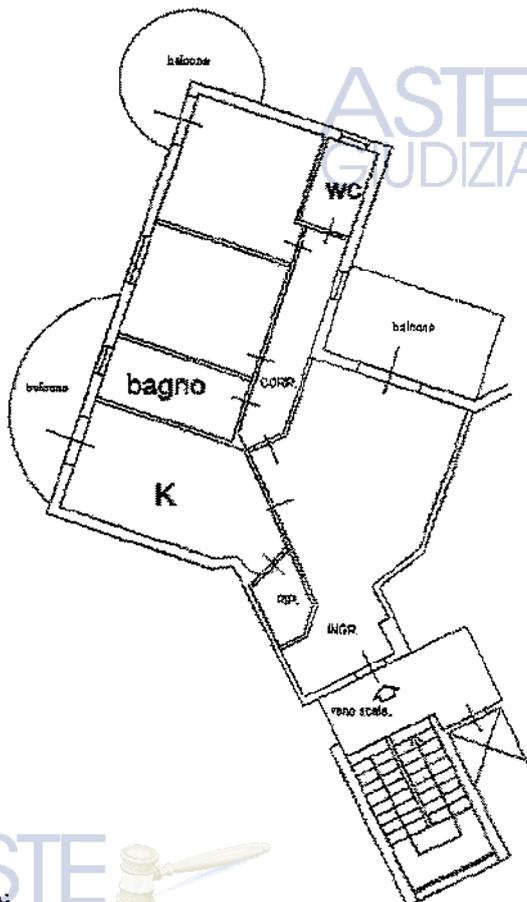
PIANO TERRA

H= 2,40



PIANO SECONDO

H= 2.75



Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di TAVERNA (LU70) - Foglio: 44 Particella: 908 - Subalterno: 33 - VIALE PRIMO MAGGIO SNC piano: 1-2;

Ultima Planimetria in sito

Data: 05/02/2018 - n. CZ0009217 - Richiedente TRIB DI CATANZARO

Fo. schede: 1 - Formato di acq. A4(210x297) - Fut. di scala: 1:1

Firmato Da: CUFFARO GERLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54bd816c18f5e59c312c431326b5108





- Allegato 03

- Visura Registri Immobiliari.
 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
 - Comunicazione del Comune.
 - OMI.
-



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

Data 05/02/2018 Ora 10:45:25
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 6617 del 2018
Ricevuta di cassa n. 1392
Ispezione n. CZ 6618/3 del 2018
Inizio ispezione 05/02/2018 10:45:16

Richiedente CUFFARO GERLANDO

Dati della richiesta

Immobile: Comune di TAVERNA (CZ)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 44 - Particella 908 - Subalterno 33

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 02/02/2018

Elenco Immobili

Comune di TAVERNA (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 44 Particella 908 Subalterno 33

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 2869 Registro Generale 17437
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 84096/13464 del 11/07/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1945 del 2004
2. TRASCRIZIONE del 17/12/2007 - Registro Particolare 15470 Registro Generale 23403
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 67714/19803 del 29/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 4269 Registro Generale 23707
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 67715/19604 del 29/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 2482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 441 del 07/02/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



COMUNE DI TAVERNA

Provincia di Catanzaro

certificato n. 11



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. Ing. Gerlando Cuffaro in qualità di C.T.U.

Visto l'art.18 della legge 28.2.1985, n.47;

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che il terreno distinto al Catasto del Comune di Taverna al foglio N.44 ove insiste il fabbricato con il mappale n.908 sub 33.

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.643 del 7.10.1997

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Zona B residenziale

-PRESCRIZIONE

Vedi norme allegate.

SI CERTIFICA, ALTRESI':-sbarrare la voce ricorrente

X)- che relativamente al descritto bene, non sono stati emessi ne trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati ne sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

X)- che il terreno in oggetto non ricade nella planimetria prevista dell'art. 1 bis della Legge 428/93 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

N.B.-trova applicazione l'art.65 alle linee guida della legge urbanistica regionale n.19/02 e s.m. e risulta in corso di formazione il nuovo strumento di pianificazione urbanistico adottato con delibera di Consiglio Comunale n.14 dell'11.04.2012 che trovera' efficacia a conclusione della conferenza di pianificazione in corso di redazione.

Data 26.02.2018

IL RESPONSABILE del Procedimento
(P.A. Antonio Sanzi)



IL RESPONSABILE U.T.C.
(Ing. Marco Borello)



Art. 49 - Zona B - Residenziale

La Zona B comprende le zone del Capoluogo, non rientranti nella Zona A, già in parte edificate, aventi superficie coperta $\geq 12,5\%$ della Sf e It $\geq 1,5$ mc./mq. (secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68).

Oltre che dal rispetto delle sopradette condizioni, la Zona B risulta limitata nel suo perimetro dai vincoli relativi alla L. 431/85, nonché dalle indicazioni fornite dall'indagine geologica (sono state escluse dalla perimetrazione tutte le aree individuate come "non utilizzabili per sfavorevoli condizioni geomorfologiche e geotecniche").

Sono state invece inserite nella Zona B tutte le aree che, compatibilmente con i criteri progettuali, i vincoli e le indicazioni geologiche, sono state oggetto di specifica richiesta da parte dei proprietari secondo un protocollo che l'A.C. ha trasmesso ai progettisti.

Tale scelta, in opposizione alla troppa diffusa urbanistica del "no", appare opportuna in quanto asseconda le aspirazioni dei residenti favorendo la reale attuazione del Piano e costituisce il primo presupposto per avviare, attraverso la pianificazione delle trasformazioni possibili, un reale consenso sullo strumento urbanistico in grado di favorire una gestione coerente e corretta del territorio evitando l'innescarsi degli svariati fenomeni di abusivismo "di necessità" che fortunatamente ancora non hanno interessato il territorio comunale.

La superficie territoriale complessiva della zona è di 163.180 mq.

Abitanti totali di previsione:

n° 1.380 (abitanti al '94 n° 1.205)

Attuazione del P.R.G.:

Il P.R.G. si attua attraverso Intervento edilizio diretto secondo le previsioni del P.P.A. che potrà, eventualmente, suddividere la zona in comparti.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Opere interne, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione, Variazione della destinazione d'uso.

Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di strumenti urbanistici attuativi unitari.

Indici urbanistici:

If = 3,00 mc./mq. Uf = 1 mq./mq.

N.B. Le aree già asservite alla cubatura utilizzate per le costruzioni esistenti non potranno, ovviamente, essere ricomputate per il medesimo fine.

Distanze minime tra fabbricati e dai confini:

Sono quelle indicate dall'Art. 33 di queste N.T.A.

Gli edifici accessori (autorimesse, depositi, ecc.), qualora costituiscano corpi di fabbrica separati, dovranno essere distanziati dagli altri edifici di una misura pari alla loro altezza e comunque non inferiore a m. 3.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi i distacchi preesistenti.

Altezza massima dei fabbricati:

m. 13,00; m. 10,50 per la particella n° 227 del Foglio 44 a Portacise (Vedi D.P.R. n° 643 del 7/10/1997 di approvazione di questo P.R.G.)

Numero massimo dei piani:

4; 3 per la particella n° 227 del Foglio 44 a Portacise (Vedi D.P.R. n° 643 del 7/10/1997 di approvazione di questo P.R.G.)

Dotazione di parcheggi privati:

Quella dell'Art. 36 di queste N.T.A.

Destinazioni d'uso consentite:

- Quelle esistenti con le superfici esistenti,
- residenze senza limiti di superficie,
- attività commerciali e di vendita al dettaglio: Su max = 200 mq. (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito in conformità ai Piani per il Commercio),
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio (con esclusione delle attività nocive e rumorose): Su max = 300 mq.,
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme e istituti di pena): Su max = 500 mq.,
- Depositi e magazzini: Su max = 150 mq. purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

COMUNE DI TAVERNA

Provincia di Catanzaro

Prot. N. 1239

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Taverna, 6.03.2018

Studio Ingegneria Cuffaro
Via Acri n.47
88100 Catanzaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: *Richiesta di accesso agli atti – Procedura Esecutiva Immobiliare n.19/2017*

In riferimento alle Sua richiesta del 06.02.2018 prot.n.698 tendente ad ottenere notizie e documenti in copia pertinenti l'immobile in oggetto, si comunica quanto di seguito riportato.

- o risultanze non risulta domanda di sanatoria.
- **Con riferimento al punto f) della richiesta:**
 - o Dalle risultanze degli atti autorizzativi l'immobile risulta destinato a Civile Abitazione e garage.

Si allega copia di documentazione richiesta ed in possesso di questo ufficio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Responsabile Ufficio Tecnico
(Ing. *Massimo Borello*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Provincia: CATANZARO

Comune: TAVERNA

Fascia/zona: Periferica/ZONA EXTRAURBANA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

P.A. e Garante: FABRIZIO BIANCHI 0182936100
Firmato da: CUFFANO GERMANO ENZO 0182936100

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,2	2,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	750	L	2,2	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,5	3,3	N



- Allegato 04

- Autorizzazioni Comunali.

- Sentenza TAR.



da notificare - da pubblicare**COMUNE DI TAVERNA**

88055 (PROVINCIA DI CATANZARO)

Piazza del Popolo



Pratica edilizia n. 12 / 2002

CONCESSIONE EDILIZIA N.13/2002

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Vista la domanda di concessione edilizia, presentata in data 11.04.02 dalla Ditta: [REDACTED] nato a Taverna il 5.01.1962 - C.F. [REDACTED] nato a Taverna il 27.08.1968 - C.F. [REDACTED] nato a Taverna il 21.03.1967 C.F. [REDACTED] residenti in Via F. Acri 22, con allegato progetto, redatto dall'Arch. Giovanni Angelo Alcaro iscritto al rispettivo ordine professionale della provincia di Catanzaro con il n.56, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un edificio residenziale.

Preso atto che i lavori di cui sopra dovranno essere realizzati in Taverna sull'area identificata al N.C.B.U. al foglio di mappa n. 44 particella n. 419;

- Accertato che i richiedenti hanno titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità proprietari come risulta dalla documentazione esibita;
- Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
- Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;
- Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;
- Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46;
- Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;
- Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;
- Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
- Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: "B" di completamento;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

- a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art 5 della citata legge n. 10/77 mediante:



- a. 1 - versamento della somma di £. 19.045.554 = €. 9836,21 quale intero contributo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; (quietanza storno Ver C.C.P. n. 0341 del 24.12.2001);

ovvero:

- a. 2 - versamento della somma di quale rata contributo oneri di urbanizzazione secondaria, (quietanza n.c.c.p. del

- a.3 - presentazione corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del concessionario a scomputo del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2 e 11 della medesima legge;

- b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 10 della legge n. 10/77 mediante;

- b.1 - versamento della somma di £. quale intero contributo costo di costruzione; (quietanza C.C.P. n.;

ovvero:

- b.2 - versamento della somma di £.23.685.037 = €. 12.232,30 quale prima rata del contributo costo di costruzione;
(quietanza storno Ver c.c.p.n. 0438-0437-0436-0435 del 21.12.2001);
- versamento di L.23.685.037 = €.12.232,30 da versare all'inizio dei lavori;
 - versamento di L.31.580.050 da versare entro 60 giorno dall'ultimazione dei lavori o al rilascio del certificato di abitabilità;
- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di £. a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;
- Convenzione adottata con delibera consiliare n. del , ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28-01-1977, n. 10, per lo scomputo del suddetto contributo attraverso il quale il concessionario si obbliga per anni , ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo suddetta:

CONCEDE -

alla ditta Durante Rosario, Durante Antonio e Durante Carmine, sopra meglio generalizzati, di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'inizio lavori fine fissato in 12 mesi dalla data di rilascio;
- Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 16-05-2005 se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.
- E' fatto assoluto divieto utilizzare i locali, ancorché completamente ultimati, se non dopo aver comprovato mediante presentazione di apposita richiesta di autorizzazione di abitabilità ai sensi del D.Lg. 495/1994.
- Le acque bianche dovranno essere convogliate totalmente nel versante di località "Roti" tranne per il corpo di fabbrica "A" per come evidenziato nella tavola 3 in colore giallo.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici l' settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) e in particolare: a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato; b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta e tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori,

- relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
- 17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accostamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla legge vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
- 21) E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:
- al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;
 - al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
 - alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 148 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
 - alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili. e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni; In particolare l'art. 7 comma 1' prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate. f) al D.P.C.M. 1' marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.
- 22) Altre prescrizioni particolari;

Taverua, li 16 maggio 2002

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(F. RUFFINO) (com. Rosario)



COMUNE DI TAVERNA

PROVINCIA DI CATANZARO

VOLTURA

Concessione edilizia n.13 del 16.05.2002, intestata ai sig.ri [redacted]
[redacted] riguardante la costruzione di un edificio residenziale in localita' S.Andrea

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

-Vista la domanda di voltura della Concessione edilizia di cui sopra presentata in data 24.03.2004 dal Sig. [redacted] nato a Taverna il 05.01.1962, ivi residente in Via San Crispino, Amministratore unico della Societa' [redacted] nuova proprietaria del terreno, particella n. 742 del fg.44, interessato dalla concessione di cui in premessa, come da atto di compravendita Repertorio n.108.297 del 16.03.2004;

-Accertato che la richiesta va interamente accolta in quanto non emergono motivi di diniego;

-Concede la voltura della concessione edilizia n.13 del 16.05.2002 alla Societa' [redacted] P.L. n. [redacted] con sede in Taverna Via P.Acri n.24.

Taverna li 25.03.2004

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.
(Ing. Marco Borello)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DURANTE COSTRUZIONI EDILIZIE S.r.l.
Via F. Acri, 24
88055 Taverna (CZ)
Part. IVA 02485180794



Taverna, li 07/10/2005



Spett. SINDACO
COMUNE DI TAVERNA
Provincia di Catanzaro
UFFICIO TECNICO

Oggetto: D.I.A in Variante- conc.edilizia n°13 del 16/05/02

Il sottoscritto [redacted] in qualità di Amministratore unico della società [redacted]
[redacted] con sede in Taverna via F. Acri n° 24, P.I. [redacted]
Trasmette Progetto D.I.A in Variante di un edificio Residenziale in costruzione in località
S. Andrea di cui alla concessione edilizia n° 13 del 16/05/02.

Si allegano :
Elaborati progetto in triplice copia



[redacted signature]

COMUNE DI TAVERNA
Provincia di Catanzaro
11 015 71
0776





Catanzaro fi

Regione Calabria

DIPARTIMENTO LL.PP. ED ACQUE
Settore Affari Tecnici Centrali
Coordinamento Servizi Tecnici Decentrali
CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prct. n. 3412
Pratica n. 2050

COMUNE DI TAVERNA Divisione di Catanzaro	
10 OTT 2011	Prct. n. 3412
Prct. n. 2050	Prct. n. 2050
Cal. CL. Pese	

ALLA DITTA

[REDACTED]

VIA ACRIM
88055 - TAVERNA

ATTESTAZIONE
DEPOSITO PROGETTO

p. c. AL COMUNE DI

TAVERNA

Oggetto: Legge 2 Febbraio 1974, n. 64 e relativi DD.MM.
Legge regionale 27 aprile 1998, n. 7 - Art. 2 (comma 5°)
Legge 5 novembre 1971, n. 1086
Regolamento regionale 12 novembre 1994, n. 1.

CU. TAVERNA

DITTA: [REDACTED]

LAVORI: VARIANTE COSTA FABBR.

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO

Si restituisce una copia del progetto indicato in oggetto completo dei relativi allegati, attestandone l'avvenuto deposito ai sensi del 5° comma dell'art.2 della Legge regionale 27.04.1998, n. 7.

Come espressamente richiesto con la denuncia che si riscontra, la presente attestazione di deposito è valida anche ai sensi e per gli effetti di cui all' 4 della legge 5.11.1971, n.1086.

Codesta Ditta, in conformità a quanto prescritto dal 6° comma del medesimo art.2 della Legge reg.le n.7/98, farà pervenire al Sindaco del Comune in indirizzo una copia della presente attestazione, del progetto e degli allegati, debitamente vidimati, per i provvedimenti previsti dall'Art.19 della Legge n.64/1974, allegando copia della "denuncia" con l'attestazione di deposito presso questo Settore Tecnico.

Inoltre, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art.2 comma 7° della L.R. n. 7/98, dovrà essere comunicata a questo Settore la data di inizio lavori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL DIRIGENTE

[Signature]

COMUNE DI TAVERNA



Proprietà:



data
Ottobre 2005

tavola

scala



titolo

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

progettista e direttore dei lavori

dott. arch. Giovanni Angelo ALCARO

Corso Mazzini, 90 - 88100 CATANZARO
Tel. 0961/741762 Fax 0961/742823



Progetto

Realizzazione di un edificio residenziale località S.Andrea D.I.A. in Variante

QUANTANTE COSTRUZIONI S.p.A.
Via S. Andrea, 10 - Taverna (Catanzaro)

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto arch. Giovanni Angelo Alcaro, nato a Catanzaro il 09/05/1939, residente a Catanzaro in via A. Turco n°39, cod. fisc. LCRGNN39E09C3520, iscritto all'albo degli Architetti di Catanzaro al n° 56, nella qualità di progettista e direttore dei lavori per incarico ricevuto dalla [REDACTED], proprietaria dell'immobile in costruzione sito in località S. Andrea di Taverna, di cui alla concessione edilizia n°13 del 16/05/2002

Dichiara

Che in tale edificio, in corso d'opera, sono stati apportate alcune piccole variazioni rispetto al progetto approvato, che consistono:

- Variazione al piano seminterrato dei locali destinati a garage, -corpo B- sono stati ampliati di circa mq.30, alla quota +616;
- Variazione della superficie abitabile, con un incremento di mq.48,86 totali;
- Variazione di posizione di alcune aperture e modifica della sagoma di alcuni balconi e sporgenze;
- adeguamento dei prospetti alle variazioni interne, planimetriche e della copertura;
- adeguamento della sistemazione esterna, con individuazione delle aree libere e dei parcheggi, in conformità alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.-art.24 - art. 50 e, comunque, al D.L n°1444/68 e L.n.122/89.
- Tutte le variazioni sono evidenziate nei disegni allegati.

ed Assevera

che le opere stesse :

- non sono in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e con il regolamento edilizio,
- modificano, in misura minima le superfici ed il volume già assentiti;
- rispettano le originali caratteristiche costruttive;
- rispettano le norme di sicurezza;
- rispettano le norme igienico-sanitarie.

Nel dettaglio la **distribuzione interna** prevista nei vari piani, a seguito delle variazioni proposte e conformemente alle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G. vigente, risulterà la seguente :

piano interrato - non viene modificata la destinazione a parcheggio,



- piano terra - comprenderà : il portico, gli ingressi e i garage a servizio delle residenze
- piano primo - appartamenti
- piano secondo -appartamenti
- piano terzo -appartamenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie coperta sarà, quasi uguale a quella del progetto approvato, con un incremento di mq.48.86, e con un aumento del volume dell'edificio di mc.146,58 (48,86 mq x mt 3.00) .

L'area dei garage interrata è stata incrementata di mq. 30.

La copertura a tetto sarà conforme alle prescrizioni delle norme tecniche di attuazione ed al regolamento edilizio.

Tutte le caratteristiche tecniche, previste nel progetto approvato resteranno invariate.

Per chiarezza vengono riportati i dati riferentesi alla concessione edilizia n°13 del 16/05/2002.

Descrizione dell'edificio : caratteristiche distributive e dimensionali.

L'edificio è strutturalmente diviso in quattro parti, con tre giunti tecnici.

Il primo corpo con un nucleo scala-ascensore, è posizionato a quota + 613, mentre gli altri tre, comprendenti n° 3 gruppi scala-ascensore , sono impostati a quota + 616.

La destinazione di progetto prevede garage nel piano seminterrato ed appartamenti nei tre piani superiori; tali piani sono parzialmente sfalsati di mt 3,00, per le diverse quote d'imposta delle due porzioni di fabbricato, come sopra specificato.

I sottotetti non saranno accessibili.

Nel dettaglio la distribuzione interna è la seguente:

1° Corpo – quota d'imposta + 613 –

- **Pianta a quota + 613 (0,00) -**
- n° 3 garage, ingresso scala A-atrio-ascensore – superficie coperta mq 277,00– H = mt 2,40;
- **Pianta a + 2.70 mt –**
- n° 2 appartamenti, n°1 vano scala-ascensore – superficie coperta mq 274,00;
- **Pianta a + 5.70 mt –**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N° 2 appartamenti, n° 1 vano scala-ascensore – H 2.70 mt;

Pianta a +8.70 – (tetto terrazzo)

N° 1 appartamento, n°1 vano scala-ascensore – H mt 2.70;

2° Corpo – quota d'imposta + 616 (+3.00)

- **Pianta a + 3.00 –**

n° 14 garage, n° 3 atrii e vani scala-ascensore –

sup. coperta mq 972,00- H mt 2.40;

- **Pianta a + 5.70 –**

N° 8 appartamenti, n° 3 vani scala-ascensore – H mt 2.70

- **Pianta a quota +8.70 –**

N° 8 appartamenti, n° 3 vani scala-ascensore –H mt 2.70

- **Pianta a quota + 11.70 –**

N° 6 appartamenti, n° 3 vani scala-ascensore – H mt 2.70

1) Calcolo volumi - verifica indici edilizi –

1° Corpo – quota d'imposta + 613 –

- **Pianta a + 2.70 mt –**

superficie coperta mq 275.00 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 825,00

- **Pianta a + 5.70 mt –**

superficie coperta mq 275.00 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 825,00

- **Pianta a +8.70 – (tetto terrazzo)**

superficie coperta mq 167.00 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 501,00

Totale 1° corpo mc 2.151,00.

2° Corpo – quota d'imposta + 616 (+3.00)

- **Pianta a + 5.70 –**

Superficie coperta mq 1.137 x H mt 3.00(2.70 + 0.30) = mc
3.411,00

- **Pianta a quota +8.70 –**

Superficie coperta mq 1.137 x H mt 3.00(2.70 + 0.30) = mc
3.411,00

- **Pianta a quota + 11.70 –**

Superficie coperta mq 837 x H mt 3.00(2.70 + 0.30) = mc
2.511,00



Totale 2° corpo mc 9.333,00

Totale complessivo Volume mc 11.484,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie area con destinazione "Zona B - Residenziale" mq 4.131

If = 3,00 mc/mq

Vc max (consentito dal PRG) = mq 4.131 x 3,00 mc/mq = mc 12.393

Volume di progetto mc 11.484,00 < mc 12.393 max realizzabile

Uf = mq 4.103/4.131 = 0,99 < lmax consentito.

N.B. Ai fini del calcolo dei volumi, non sono state calcolate le superfici del piano seminterrato, di altezza pari a mt 2,40, destinato a garage asserviti alle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 5 - punto e) delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Taverna.

Verifica dati della DIA in variante

2) **Calcolo volumi - verifica indici edilizi -**

1° Corpo - quota d'imposta + 613 -

- **Pianta a + 2.70 mt -**

superficie coperta mq 281.80 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 845,40

- **Pianta a + 5.70 mt -**

superficie coperta mq 281.80 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 845,40

- **Pianta a +8.70 - (tetto terrazzo)**

superficie coperta mq 192.30 x h mt 3.00(2.40 + 0.30) = mc 576,90

Totale 1° corpo mc 2.267,70

2° Corpo - quota d'imposta + 616 (+3.00)

- **Pianta a + 5.70 -**

Superficie coperta mq 1.137 x H mt 3.00(2.70 + 0.30) = mc

3.411,00

- **Pianta a quota +8.70 -**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Superficie coperta mq $1.137 \times H \text{ mt } 3,00(2,70 + 0,30) = \text{ mc } 3.411,00$

- Pianta a quota + 11.70 -

Superficie coperta mq $846,96 \times H \text{ mt } 3,00(2,70 + 0,30) = \text{ mc } 2.540,88$

Totale 2° corpo mc 9.362,88

Totale complessivo Volume DIA mc 11.630,58

Superficie area con destinazione "Zona B - Residenziale" mq 4.131

If = 3,00 mc/mq

Vc max (consentito dal PRG) = mq $4.131 \times 3,00 \text{ mc/mq} = \text{ mc } 12.393$

Volume di progetto con DIA mc **11.630,58** < mc 12.393 max realizzabile

Uf = mq $4.103/4.131 = 0,99$ < 1max consentito.

N.B. Ai fini del calcolo dei volumi, non sono state calcolate le superfici del piano seminterrato, di altezza pari a mt 2,40, destinato a garage asserviti alle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 5 - punto e) delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Taverna.

Dotazione parcheggi

L'edificio, il cui volume di progetto è di mc 11.630,58 sarà dotato delle seguenti superfici destinate a parcheggi:

- garage ubicati nel piano seminterrato

mq 235,00 (1° corpo) + mq 820,00 (2° corpo) mq 1.055

- parcheggi esterni mq 190

Totale mq 1.245 > 1mq/10mc

Pertanto con la presente DIA, in variante in corso d'opera, vengono rispettati tutti gli indici urbanistici previsti dalle norme del PRG; inoltre vengono mantenute tutte le caratteristiche del fabbricato previste nella originaria concessione edilizia. Per le variazioni strutturali è stato predisposto un progetto depositato all'Ufficio del Genio Civile.

Catanzaro, 10/10/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Giovanni Angelo Alcaro



COMUNE DI TAVERNA



Proprietà:



data

Ottobre 2005

tavola

8

scala

1 : 100



titolo

PIANTA PIANO SECONDO

Quota +622,00

progettista e direttore dei lavori

dott. arch. Giovanni Angelo ALCARO

Corso Mazzini, 90 - 83100 CATANZARO

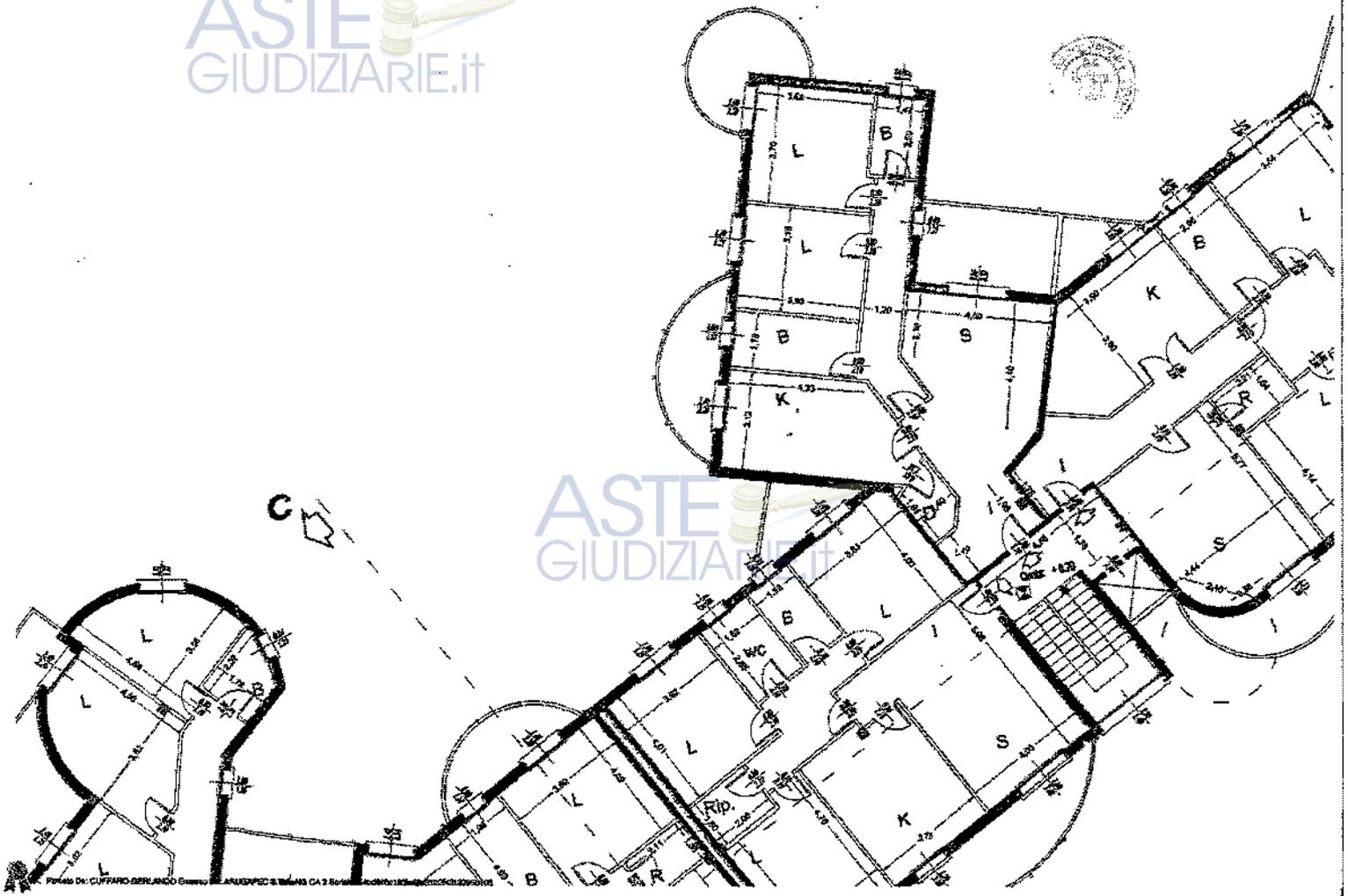
Tel. 0961/741762 Fax 0961/742823



Impresa Contruzioni S.p.A.

Realizzazione di un edificio residenziale
Località S.Andrea
D.I.A. in Variante

Progetta



4/07

DURANTE COSTRUZIONI EDILIZIE S.r.l.
Via F. Acri, 24
88055 Taverna (CZ)
Part. IVA 02485180794



Taverna,li



Spett. SINDACO
COMUNE DI TAVERNA
Provincia di Catanzaro
UFFICIO TECNICO

Oggetto: D.LA 2007- conc. edilizia n°13 del 16/05/02

Il sottoscritto Rosario Durante in qualità di Amministratore unico della società [redacted], con sede in Taverna via F.Acri n° 24, P.I. [redacted].
Trasmette Progetto D.LA 2007 per gli aggiornamenti di piccole variazioni interne finali, di un edificio Residenziale in costruzione in località S.Andrea di cui alla concessione edilizia n° 13 del 16/05/02.



Si allegano :
Elaborati progetto in triplice copia

[redacted signature]
Dist. Sabliti

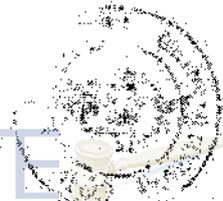
COMUNE DI TAVERNA (Provincia di Catanzaro)		
20 MAR 2007		
Prot. N.	1581	
Cat.	Cl.	Pasc.



Firmato Da: CUFFARO GERLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54bd816c1819e59c31b2f4313295b108



COMUNE DI TAVERNA



ASTI GIUDIZIARIE.IT

Proprietà:



data

2007

tavola

scala

1:100

ASTI GIUDIZIARIE.IT

COMUNE DI TAVERNA
 (Provincia di Catanzaro)

26 MAR 2007

Prot. N. 158F

Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

titolo

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

progettista e direttore dei lavori

dott. arch. Giovanni Angelo ALCARO

Corso Mazzini, 90 - 88100 CATANZARO

Tel. 0961/741762 Fax 0961/742823



Progetta

Realizzazione di un edificio residenziale località S. Andrea

D.I.A.





RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto arch. Giovanni Angelo Alcaro, nato a Catanzaro il 09/05/1939, residente a Catanzaro in via A. Turco n°39, cod. fisc. LCRGNN39E09C3520, iscritto all'albo degli Architetti di Catanzaro al n° 56, nella qualità di progettista e direttore dei lavori per incarico ricevuto dalla [REDACTED] proprietaria dell'immobile in costruzione sito in località S. Andrea di Taverna, di cui alla concessione edilizia n°13 del 16/05/2002 e Dia n° 3362 del 19/10/2005

Dichiara

Che in tale edificio, in corso d'opera, sono state apportate alcune piccole variazioni interne, che consistono :

- Variazioni al piano seminterrato - quota + 613 :
 - i locali destinati a garage - scala A : la prevista superficie è stata suddivisa in n.4 garage;
 - sono stati ricavati n. 2 corpi scala con ingresso e ascensore e n.1 scala (volumi tecnici), per permettere l'accesso diretto dalla strada di ingresso ai portatori di handicap, per il superamento delle barriere architettoniche;
- Variazioni al piano quota + 616:
 - collegamento, tramite marciapiede, dei previsti portici;
 - nella parte interrata, in corrispondenza al tunnel, la prevista superficie destinata a garage, è stata suddivisa in modo da ottenere un maggior numero di garage;
 - all'interno della superficie abitabile assentita (appartamenti), è stata parzialmente variata la distribuzione interna;
- Variazioni al piano quota + 619:
 - all'interno della superficie abitabile assentita (appartamenti), in alcune zone è stata variata la distribuzione interna;
- Variazioni al piano quota + 622:
 - all'interno della superficie abitabile assentita (appartamenti), è stata parzialmente variata la distribuzione interna;
- Variazioni al piano quota + 625:
 - all'interno della superficie abitabile assentita (appartamenti), sono state apportate piccole variazioni nella distribuzione interna;

(tutte le variazioni sono riportate negli elaborati progettuali ed evidenziate con un cerchietto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ed Assevera

che le opere stesse:

- non sono in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e con il regolamento edilizio,
- rispettano le originali caratteristiche costruttive;
- rispettano le norme di sicurezza;
- rispettano le norme igienico-sanitarie;
- sono conformi alle precedenti approvazioni, in quanto non modificano la struttura, le superfici ed il volume.

Tutte le caratteristiche tecniche previste nel progetto approvato resteranno invariate.

Pertanto con la presente DIA, in variante in corso d'opera, vengono rispettati tutti gli indici urbanistici previsti dalle norme del PRG; inoltre vengono mantenute tutte le caratteristiche del fabbricato previste nella originaria concessione edilizia.

Catanzaro,

arch. Giovanni Angelo Alcaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI TAVERNA



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Proprietà:

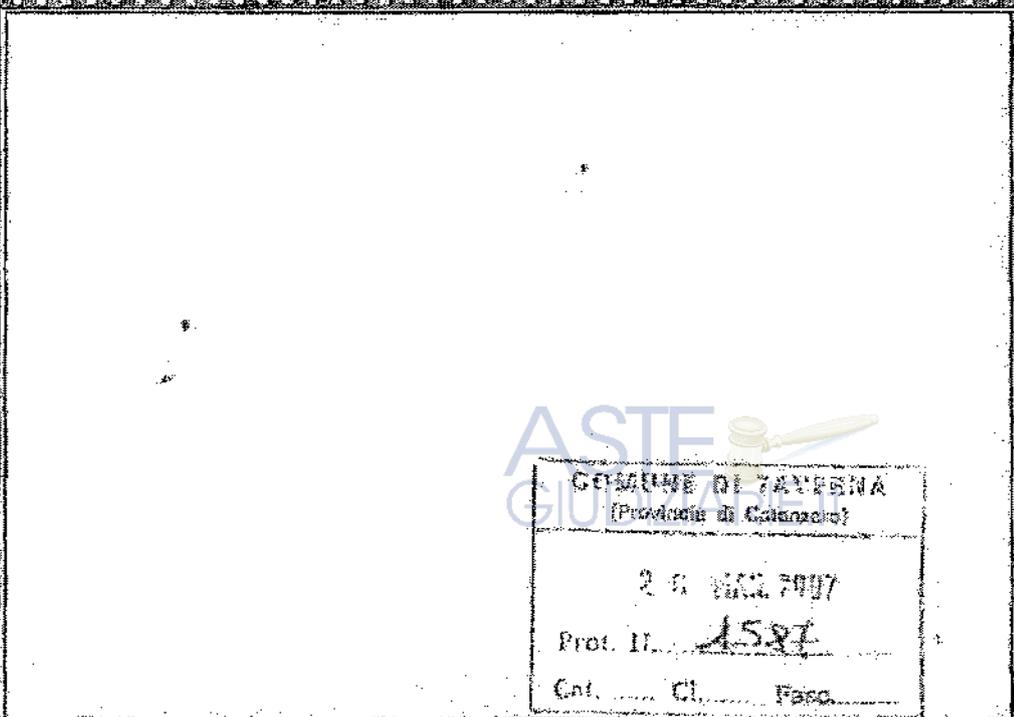


ASTE GIUDIZIARIE.IT

data
2007

scala
1 : 100

tavola
6



COMUNE DI TAVERNA
(Provincia di Catanzaro)

2 0 000 7007

Prot. II. 1587

Cat. Cl. Fasc.

**Realizzazione di un edificio residenziale
località S. Andrea
D.I.A. 2007**

titolo

PIANTA
Quota +616 (+3.00)

progettista e direttore dei lavori

dott. arch. Giovanni Angelo ALCARO

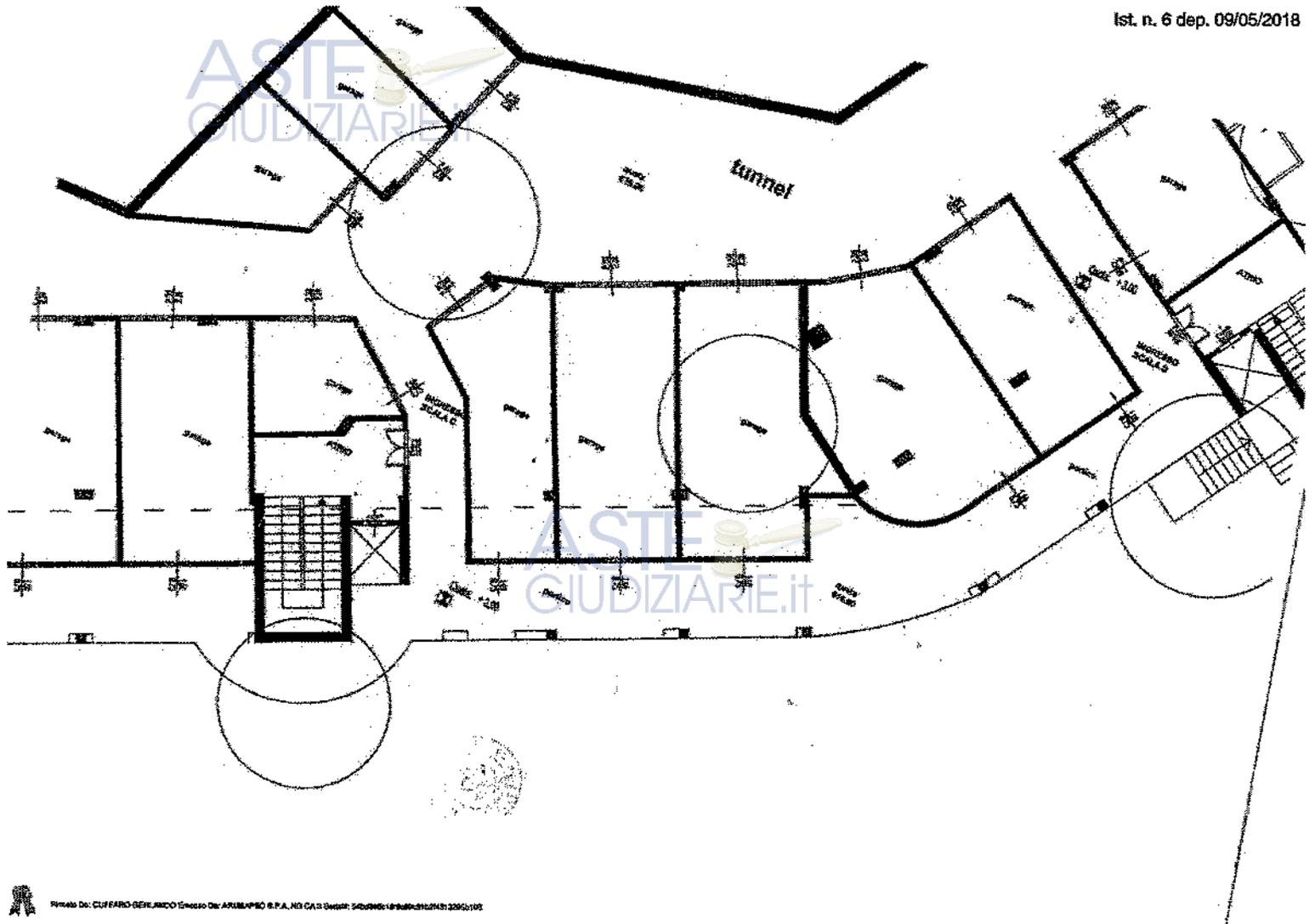
Corse Mazzini, 90 - 89100 CATANZARO
Tel. 0961/741762 Fax 0961/742823



Progetto

Firmato Da: CUFFARO GERLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54bd816c1819e59c31b2f4319295b108

Ist. n. 6 dep. 09/05/2018



Prodotto Da: CLUFARRO GEREJANCO Emesso Da: ARUMAPSO S.P.A. NO CAS Destini: SIBURNO 14/04/2018/15:25/01/02

COPIE JURE	10/05/2018
Prot. n°	485
Cal.	

ATTO STRAGIUDIZIALE

La società [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] con sede in Taverna (CZ), via F. Acri 24 [REDACTED] assistita per il presente atto dal Prof. Avv. Aldo Tigano e dall'Avv. Gregorio Ferrari, espone e chiede quanto segue.

1) La società [REDACTED] ha realizzato, dietro regolare permesso di costruzione, un complesso immobiliare sito in Taverna, loc. S. Andrea, identificato catastalmente alla partita 307-fg.44-part.419.

Con ricorso iscritto al T.A.R. Calabria, sede di Catanzaro, con il n.R.g. 376/2011, la società deducente ha impugnato il diniego di rilascio del certificato di agibilità adottato, in relazione all'edificio di cui sopra, con nota prot. n.3775 del 2.7.2010, a firma del Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Taverna, mai notificata o altrimenti comunicata alla società ricorrente e indirizzata al sig. D. Conte, acquirente di un immobile del complesso immobiliare; contestualmente chiedendo al T.A.R. l'accertamento in sede giurisdizionale del silenzio assenso formatosi sulla istanza di certificazione di agibilità presentata dalla società istante in data 10.7.2007.

2) Con sentenza n.42/2012 depositata il 18 gennaio 2012, il T.A.R. Calabria, Sez.P., ha deciso nel merito il ricorso di cui sopra, accogliendo le tesi formulate dalla società Durante. Nello specifico, il T.A.R. ha:

- annullato l'illegittimo diniego di agibilità impugnato;
- dichiarato che "...sull'istanza di data 2.7.2007, presentata dalla società ricorrente, si è formato il silenzio-assenso ai sensi del comma 4 dell'art.25 T.U. n.380/2001".

La sentenza n.42/2010 viene, quindi, allegata di seguito in
copia conforme all'originale, onde essere notificata a codesta Spett.le
Amministrazione in uno con il presente atto:



3) Stante il chiaro ed inequivocabile *dictum* contenuto nella sentenza qui allegata, costituisce preciso ed inderogabile obbligo del Comune di Taverna, *in primis*, quello di esimersi dal porre in essere qualsivoglia attività e/o iniziativa volta a mettere in dubbio l'effetto legale della formazione del silenzio-assenso sull'istanza di rilascio dell'agibilità per l'edificio, *in secundis*, quello di procedere, comunque, e con immediatezza, al rilascio di un titolo formale recante la certificazione di agibilità già acquisita dalla società [REDACTED] per *silentium*.

Quest'ultima richiesta, lungi dal mettere in discussione la piena idoneità e sufficienza, dal punto di vista giuridico, dell'agibilità ottenuta a seguito di silenzio-assenso a mente dell'art.25 del DPR n.380/2001, si connette all'interesse del quale il privato deve ritenersi comunque titolare a che l'Amministrazione, anche nelle ipotesi tipizzate di silenzio-assenso, provveda al rilascio del titolo espresso favorevole. Nel caso di specie, tale posizione di interesse è accresciuta dalle particolari circostanze, ben note a codesta Spett.le Amministrazione, la quale è stata negli ultimi mesi destinataria di una serie di istanze da parte del predetto sig. [REDACTED] dirette a mettere in dubbio la sussistenza dei presupposti per l'agibilità dell'edificio.

In disparte le iniziative di carattere giudiziario che la società intende assumere nei riguardi del [REDACTED] e degli altri proprietari che persistono nel tentativo di danneggiare, patrimonialmente e professionalmente, la ditta deducente, quest'ultima ha diritto che codesta Spett.le Amministrazione, in ottemperanza alla pronuncia dell'Autorità giudiziaria in questa sede formalmente notificata, provveda, con urgenza e senza indugio, al rilascio della certificazione formale di agibilità, ora per allora.

Si ribadisce che il chiesto rilascio presenta i connotati dell'attività doverosa in quanto riconducibile all'ottemperanza a decisione giurisdizionale, e che, pertanto, esso non rientra nella

discrezionalità dell'Amministrazione, né sotto il profilo dell'an né sotto il profilo dei contenuti positivi dell'atto, pienamente delineati dalla sentenza del T.A.R..

4) Per questi motivi, si chiede che codesta Spett.le Amministrazione voglia, sulla base dell'allegata sentenza, dare atto che la ditta istante è titolare della licenza di agibilità dalla data di formazione del silenzio-assenso ed emettere il relativo atto formale attestante siffatta situazione giuridica (documento attestante la titolarità della licenza di agibilità a far data dal 18.3.2010).

Distinti saluti,

Taverna, 25 gennaio 2012

[Redacted signature area]

Prof. Avv. Aldo Tagliaro
Avv. Gregorio Ferrari

[Handwritten signature]





N. 42 / 12 REG. PROV. COLL.
N. 00376/2011 REG. RIC.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente



SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 376 del 2011, proposto da:
[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.
Aldo Tigano e Gregorio Ferrari, con domicilio eletto presso lo studio
di quest'ultimo in Catanzaro, via delle Rose N 5;

contro

Comune di Faverna, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Corea,
con domicilio eletto presso il medesimo in Catanzaro, Vico II
Scalfaro, 8;

-per l'annullamento, previa sospensione,

del diniego di rilascio del certificato di agibilità adottato con nota
prot. n.3775 del 2.7.2010, a firma del Dirigente dell'U.T.C. del
Comune di Faverna, mai notificata o altrimenti comunicata alla
società ricorrente e da quest'ultima conosciuta solamente dopo il

14.1.2011;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





-nonché per l'accertamento
del silenzio assenso formatosi sulla istanza di certificazione di agibilità
presentata dalla società ricorrente in data 10.7.2007;
e per il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi a cagione degli atti
e dei comportamenti contra legem posti in essere
dall'Amministrazione resistente

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Taverna;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2011 il dott.
Alessio Falferi e uditi per le parti i difensori come specificato nel
verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La società Durante Costruzioni Edilizie srl espone di aver realizzato
un complesso immobiliare sito in Taverna, loc. S. Andrea, identificato
catastralmente alla partita 307 - fg. 44- particella 419.

In data 2.7.2007, in qualità di proprietaria dell'edificio realizzato, la
società richiedeva al Comune di Taverna il rilascio del certificato di
agibilità, di cui all'art. 24 del T.U. n. 380/2001.

L'istanza era riscontrata dal Comune con nota prot. 3776 del
10.7.2007, con la quale era richiesta una integrazione documentale
consistente in una dichiarazione delle imprese installatrici di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



conformità per tutti gli impianti installati e copia dei bollettini quietanzati comprovanti l'avvenuto pagamento degli oneri concessori previsti dalla legge n. 10/77.

La società precisa che provvedeva ad integrare la documentazione richiesta relativamente alle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati con nota del 25.2.2010, protocollata dal Comune al n. 1147 del 28.2.2010. Inoltre, la Società medesima presentava, altresì, istanza di rateizzazione per gli oneri concessori, richiesta che era positivamente riscontrata dal Comune con nota del 16.3.2010, condizionatamente alla stipula di apposita polizza fidejussoria. La Società ricorrente provvedeva a presentare la polizza richiesta e il Comune, con determinazione, n. 1651 del 18.3.2010, autorizzava la riscossione dell'importo complessivo di euro 16.315,00 in sei rate bimestrali, secondo lo schema nel medesimo atto riportato.

La ricorrente precisa che, ottenuti i documenti richiesti con la citata nota del 10.7.2007, il Comune non adottava, nel termine di trenta giorni di cui all'art. 25 del T.U. n. 380/2001, alcun provvedimento di diniego del certificato di agibilità, né comunicava eventuali deficienze ulteriori, con la conseguenza che la situazione così delineata determinava gli elementi costitutivi del silenzio assenso previsto dalla citata norma.

Sennonché, in data 14-19.1.2010 (rectius 2011), la società ricorrente riceveva la notifica di un ricorso per accertamento tecnico preventivo proposto da alcuni proprietari di appartamenti siti nel complesso immobiliare in questione, *medio tempore* venduti dalla ricorrente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✶



medesima, diretto, tra l'altro, a verificare la sussistenza delle condizioni per il rilascio del certificato di agibilità relativamente agli immobili dagli stessi acquistati. Solo a seguito della consultazione degli atti di detta causa, la ricorrente afferma di essere venuta a conoscenza della circostanza che il sig. [REDACTED] aveva presentato al Comune di Taverna istanza per il rilascio del certificato di agibilità, istanza rigettata dal Comune, con nota prot. n. 3775 del 2.7.2010, nella quale, sostanzialmente, si affermava che, a fronte della richiesta di rilascio del certificato da parte della società [REDACTED], della seguente richiesta di integrazione documentale e del successivo invio della documentazione integrativa da parte della detta società, emergeva la carenza della dichiarazione di conformità relativa ai nuclei ascensori - che nella situazione di fatto risulterebbero non installati -, oltre alla mancanza della documentazione comprovante la sistemazione della prospiciente scarpata posta sul lato Nord del fabbricato nonché della cunetta raccolta acqua meteoriche, con la conseguenza che il richiesto certificato non poteva essere rilasciato.

La società ricorrente sostiene, quindi, che in considerazione del tenore della detta nota, il Comune ha inteso trattare l'istanza inoltrata dal sig. [REDACTED] non come istanza di accesso agli atti, ma come vera e propria nuova richiesta diretta ad ottenere il certificato di agibilità - richiesta, oltre tutto, rigettata -, omettendo di considerare la richiesta a suo tempo presentata dalla società [REDACTED] sfociata nel silenzio assenso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La società ricorrente denuncia, quindi, che il rigetto della richiesta di agibilità di cui si è detto, sia pure diretto ad un acquirente degli immobili del fabbricato, si riverbera negativamente sulla propria sfera giuridica, sia perché contrasta immotivatamente con la originaria richiesta dalla medesima formulata, con riferimento al quale si era formato il silenzio assenso, sia perché rischia di contribuire a produrre ingiusti danni alla società medesima nei rapporti civilistici con gli acquirenti di alcuni immobili del complesso immobiliare in questione.

Il detto provvedimento di rigetto è, pertanto, impugnato in questa sede della società ricorrente, la quale ne chiede l'annullamento, previa sospensione cautelare e denuncia i seguenti vizi:” I. *Violazione degli artt. 25 TU 380/2001 e 20 L. 241/90. Violazione di legge ed eccesso di potere per violazione dei principi in materia di autotutela. Eccesso di potere per sviamento di potere, per manifesta perplessità e difetto di istruttoria.* II. *Violazione degli artt. 2 e 21 bis L. 241/90 . Eccesso di potere per sviamento.* III. *Violazione dell'art. 77, lett. c del TU 380/2001. Violazione, sotto altro profilo, dell'art. 25 TU 380/2001. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e per travisamento.”*

La società ricorrente formula anche richiesta di risarcimento dei danni subiti e subendi.

Resiste in giudizio il Comune di Taverna, il quale, preliminarmente, eccepisce l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, e la irricevibilità dello stesso per tardività; nel merito chiede che il ricorso sia rigettato per infondatezza.

Con ordinanza n. 234, assunta alla Camera di Consiglio del 20 aprile 2011, è stata respinta la richiesta di sospensione del provvedimento



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A



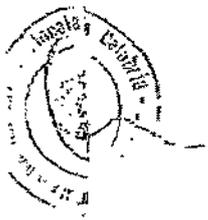
impugnato.

Alla Pubblica Udienza del 2 dicembre 2011, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

Con il primo motivo di ricorso, si rileva come il provvedimento impugnato sia incompatibile con il silenzio assenso formatosi, ex art 25 l.U. n. 380/2001, sulla richiesta di agibilità presentata dalla ricorrente in data 2.7.2007: infatti, dopo la richiesta di integrazione documentale e l'avvenuto adempimento di tale richiesta, suggellato dalla determinazione di data 18.3.2010 relativa alla raterizzazione degli oneri concessori, il Comune resistente non ha assunto alcun atto negativo, con la conseguenza che allo scadere del termine di 30 giorni di cui alla citata norma si è formato il silenzio assenso e il diniego di data 2.7.2010, opposto ad un terzo acquirente, tende a rimuovere illegittimamente il detto provvedimento implicito di accoglimento in favore della ricorrente; né potrebbe parlarsi di atto assunto in via di autotutela, mancandone integralmente i presupposti richiesti dalla legge. Con il secondo motivo, si ribadisce che il provvedimento di rigetto impugnato tenta, illegittimamente, di annullare il silenzio assenso già da tempo formatosi in favore della ricorrente, con violazione del basilare principio che stabilisce che nessuno venga inciso negativamente nella propria sfera giuridica mediante l'adozione di provvedimenti che non gli si riferiscono direttamente e che non gli vengono nemmeno comunicati. Con il terzo motivo di ricorso, affrontando il merito della vicenda, la ricorrente rileva che il diniego impugnato si fonda su due elementi: carenza di dichiarazione

conformità impianto ascensori e mancata sistemazione della scarpata lato Nord e della cunetta di raccolta acque meteoriche; quanto al primo aspetto, si rileva, da un lato, che di tale tipologia di impianto non si faceva richiesta nella nota di integrazione documentale di data 10.7.2007, tant'è vero che nulla obiettava il Comune resistente a fronte della risposta della società ricorrente in sede di adempimento a detta richiesta, dall'altro, che comunque gli impianti ascensori, nel caso in esame, non possono condizionare il rilascio del certificato di agibilità, in quanto, ex art 77 T.U.380/2001, richiamato dal citato art. 25, l'installazione di ascensori è prevista con riferimento ad immobili con più di tre piani fuori terra, mentre il complesso in questione prevede solo tre piani fuori terra; anche con riferimento alla scarpata ed alla cunetta, la ricorrente rileva come tali questioni non fossero oggetto della richiesta di integrazione da parte del Comune resistente. Preliminarmente devono essere esaminate le eccezioni di inammissibilità ed irricevibilità formulate dal Comune resistente.

Quanto alla carenza di interesse, essendo il provvedimento impugnato diretto ad altro soggetto, si rileva che la ricorrente, costruttore del complesso immobiliare in questione oltre che proprietaria di alcuni immobili, è titolare di un interesse concreto ed attuale ad impugnare il diniego del certificato di agibilità, in quanto, nella prospettazione dalla stessa offerta, essa ha già ottenuto il detto certificato in via implicita con la formazione del silenzio assenso, con la conseguenza che il diniego impugnato risulta lesivo della posizione di vantaggio dalla stessa acquisita, dal momento che il detto certificato, che deve essere



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

✍



unitariamente considerato, non può essere concesso ad alcuni dei legittimi richiedenti e negato ad altri.

In merito all'eccezione di tardività del ricorso, in quanto la ricorrente sarebbe stata a conoscenza del diniego solo ora impugnato almeno fin dal mese di settembre 2010, per aver ricevuto una nota a firma dell'avv. Frank Mario Santacroce del 6.9.2010, inviata, tra gli altri, anche al Comune resistente, con la quale numerosi proprietari di appartamenti invitavano l'odierna ricorrente a completare le opere previste in progetto e nella quale era trascritto, altresì, il contenuto della nota di rigetto del 2.7.2010, in questa sede impugnata, si rileva quanto segue.

È opportuno ricordare che la prova relativa alla piena conoscenza del provvedimento oggetto di impugnazione - ai fini della ricevibilità del ricorso - deve essere valutata in maniera rigorosa, non potendosi ricorrere a presunzioni o deduzioni. Nel caso in esame, il Comune resistente produce una nota di data 6.9.2010 a firma dell'avv. Frank Mario Santacroce, inviata, oltre che al Comune medesimo, anche a "Ditta Durante Rosario", nella quale è riportato, tra l'altro, il contenuto del diniego del 10.7.2007, qui impugnato. Il Comune, peraltro, non offre prova certa in ordine alla effettiva ricezione della citata nota dal parte della società ricorrente (ad esempio, producendo copia della cartolina di ricevimento), in assenza della quale non è dato "presumere" la piena conoscenza del provvedimento impugnato, ai fini della tempestività del ricorso. Inoltre, la società ricorrente, con memoria depositata in data 16 aprile 2011, afferma di non aver mai

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ricevuto la detta comunicazione dell'avv. Santacroce, aggiungendo che, come emerge dalla copia prodotta dal Comune resistente, la stessa è stata indirizzata non alla ricorrente [REDACTED]

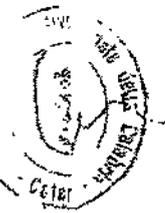
[REDACTED] - ma a [REDACTED] Via D. Acri 24 Taverna (CZ)", precisando, altresì, che alla Via D. Acri 24 non esiste alcuna [REDACTED]

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, l'eccezione di irricevibilità del ricorso per tardività non può essere accolta per mancanza di prova certa in ordine alla effettiva e piena conoscenza del provvedimento impugnato già a decorrere dal settembre 2010.

Passando al merito del ricorso, si rileva che lo stesso è fondato nei limiti e termini di seguito indicati.

L'art. 25, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così dispone: "3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 - richiesta del certificato di agibilità -, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.





4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni (28).

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa."

Come esposto in precedenza, la società ricorrente, essendone soggetto legittimato ex art 24, comma 3, TU n. 380/2001, richiedeva il certificato di agibilità con nota di data 2.7.2007, istanza che era riscontrata dal Comune con nota prot. 3776 del 10.7.2007; in tale occasione il Comune richiedeva una integrazione documentale consistente in una dichiarazione delle imprese installatrici di conformità per tutti gli impianti installati e copia dei bollettini quietanzati comprovanti l'avvenuto pagamento degli oneri concessori previsti dalla legge n. 10/77. Tale richiesta è da intendersi effettuata ai sensi del comma 5 dell'art. 25 citato, in forza del quale l'Amministrazione Comunale può interrompere il termine di 30 giorni fissato al precedente comma 3 per il rilascio del certificato richiesto soltanto per una volta e solo ove sia necessario richiedere documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita

ASTE
GIUDIZIARIE.it



autonomamente. A seguito dell'integrazione documentale effettuata dalla società ricorrente nel corso del 2010 e della richiesta di rateizzazione degli oneri concessori -concessa dal Comune con provvedimento n. 1651 del 18.3.2010 - l'Amministrazione resistente non assumeva alcuna ulteriore iniziativa, sia in senso favorevole alla ricorrente, sia in senso contrario e nemmeno sotto un profilo istruttorio in ragione di eventuali carenze riscontrate nella documentazione prodotta dalla società richiedente. Tale condotta dell'Amministrazione Comunale, non solo ha ingenerato nella ricorrente la convinzione della regolarità di tutta la documentazione -trasmessa, ma, in particolare, ha costituito il presupposto per la realizzazione del silenzio assenso di cui al comma 4 del più volte citato art. 25 TU n. 380. Infatti, l'Amministrazione Comunale, ove avesse riscontrato carenze nella documentazione prodotta a seguito della disposta integrazione, avrebbe dovuto, per evitare la formazione dell'attestazione implicita, assumere un espresso provvedimento di diniego, indicando le ragioni poste a base dello stesso - come avvenuto, del resto, nel caso della richiesta formulata dal sig. Conte e che ha condotto al provvedimento di diniego oggetto del presente ricorso. Diversamente, come più volte sottolineato, il Comune non ha assunto alcuna iniziativa, restando del tutto inerte.

A fronte di tale situazione, pertanto, deve dichiararsi che sull'istanza di data 2.7.2007 presentata dalla società ricorrente, diretta ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, si è formato il silenzio assenso ai sensi del comma 4 dell'art. 25 TU n. 380/2001.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

7





Conseguentemente, per le ragioni esposte, il provvedimento di diniego impugnato in questa sede è illegittimo e deve essere annullato. Quanto alla richiesta di risarcimento danni, si rileva come la stessa non possa che essere rigettata, in quanto, a prescindere dalla assoluta genericità della sua formulazione, la ricorrente non allega alcun elemento diretto a provare il danno lamentato.

Resta assorbita ogni altra questione sollevata in ricorso.

Vista la peculiarità della vicenda, sussistono giustificati motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Prima)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie come da motivazione e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2011 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Romeo, Presidente

Concetta Anastasi, Consigliere

Alessio Falferi, Referendario, Estensore

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'ESTENSORE

[Handwritten signature]

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



ASTE GIUDIZIARIE.IT

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

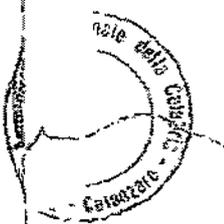
19 GEN 2018

II _____

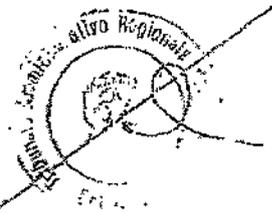
IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

[Handwritten signature]



ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: CUFFARO GERLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 54bd816018f9e69c31bcf431329bb108



CASSETTA 87

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta del prof. avv. Aldo Tigano e dell'avv. Gregorio Ferrari, nelle loro qualità, io sottoscritto ufficiale giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Catanzaro ho notificato il su esteso atto stragiudiziale e l'allegata sentenza del TAR Calabria, Catanzaro N.42/12 del 18.1.2012, a:

- Comune di Taverna (CZ), in persona del Sindaco p.t., con sede in Piazza del Popolo n.14, mediante spedizione di copia conforme per mezzo di raccomandata a.r., dalle Poste di Catanzaro, oggi

- Responsabile Ufficio Tecnico p.t. del Comune di Taverna (CZ), con sede in Taverna (CZ), Piazza del Popolo n.14, mediante spedizione di copia conforme per mezzo di raccomandata a.r., dalle Poste di Catanzaro, oggi

Spedendo per te il foglio raccomandato con A.R. dell'Ufficio Unico di Catanzaro II.

26 GEN 2012

EMILIO CRISTIANO
Ufficiale Giudiziario
Corte di Appello di Catanzaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Allegato 05

- APE.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(T) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Atto per CTU
--	---	--

Dati identificativi Regione: CALABRIA Comune: TAVERNA Indirizzo: viale 1° Maggio, N°2 Piano: 2 Interno: Coordinate GIS: Lat: 39°1'23" Long: 16°34'50"	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2002 Superficie utile riscaldata (m²): 96.16 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 338.80 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00
--	---

Comune catastale	TAVERNA (CZ) - L070	Sezione	44	Ranking	908
Subalterno	33				
Altri subalterni					

Servizi energetici presenti					
<input checked="" type="checkbox"/>		Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>		Ventilazione meccanica
<input type="checkbox"/>		Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>		Prod. acqua calda sanitaria
			<input checked="" type="checkbox"/>		Illuminazione
			<input type="checkbox"/>		Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> + Più efficiente - Meno efficiente </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO EP_{gl,nren} 84.7790 kWh/m²anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	177.68 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 84.78 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	774.84 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.87 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<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 18.09 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altre		

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 di massima 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento termico con cappotto esterno	No	35.0	C (45.59)	C 45.59 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	338.80	m ³
S - Superficie disperdente	115.67	m ²
Rapporto S/V	0.34	
EP _{tot}	38.328	kWh/m ² anno
A _{soli} /A _{superficie}	0.05	
Y _{te}	0.42	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale (regione, impianti, servizi)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{impianti}	EP _{servizi}
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia a condensazione	NP		Metano	24.00	0.62 η_H	0.43	62.30
Climatizzazione estiva	-	-		-	-	- η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia a condensazione	NP		Metano	24.00	0.69 η_W	0.44	22.48
Impianti combinati	-	-		-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-		-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-		-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-		-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo l'immobile era sprovvisto di libretti di impianto, pertanto la data di validità del presente attestato viene ridotta come da normativa vigente. Si raccomanda quindi l'esecuzione di manutenzioni all'impianto secondo le modalità ed i tempi prescritti dalla Legge in vigore.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Gerlando Cuffaro	
Indirizzo	via Acri n°47	
E-mail	Info@cuffaro-ingegneria.it	
Telefono	3483335936	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	n° iscrizione 782	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Gerlando Cuffaro, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 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 DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espresso 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 DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 04/05/2018

Firma e fimbrio del tecnico o firma digitale _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

