

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Lotto di terreno

Premesse

Questa relazione ha per oggetto la descrizione di un Lotto di terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Catanzaro, al foglio n. 72, particella n°970 (*vedi visura allegata*). Ai sensi della vigente normativa Urbanistica della città di Catanzaro, il lotto di terreno oggetto di perizia dell'estensione di complessivi **mq. 60.355** ricade da accertamenti effettuati in **Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. G3**.

Nella descrizione del lotto di terreno, si è tenuto conto della sua ubicazione, qualità e commerciabilità nella zona, oltre a tutte le altre condizioni, intrinseche ed estrinseche.

Di seguito si allegano i seguenti elaborati:

Stralcio catastale 1:2.000, Visura catastale

Garanzia Immobile di Proprietà:

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

Verifica delle Regolarità Urbanistica

Il lotto di terreno di estensione totale mq. 60.355 ricade nel vigente Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea Z.T.O. G3 "Servizi ed attrezzature Collettive a carattere temporaneo"

Le Zone Z.T.O. "G" sono zone destinate ad usi collettivi temporanei complementari agli insediamenti residenziali ed alle strutture ed attrezzature turistiche.



Servitù e altri diritti reali

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene.

Accertamenti Catastali

Il Lotto di terreno oggetto di relazione identificato nel N.C.T. con la part.970 deriva dal frazionamento del 12/03/2010 prot. n. 46017.1/2010;

Descrizione

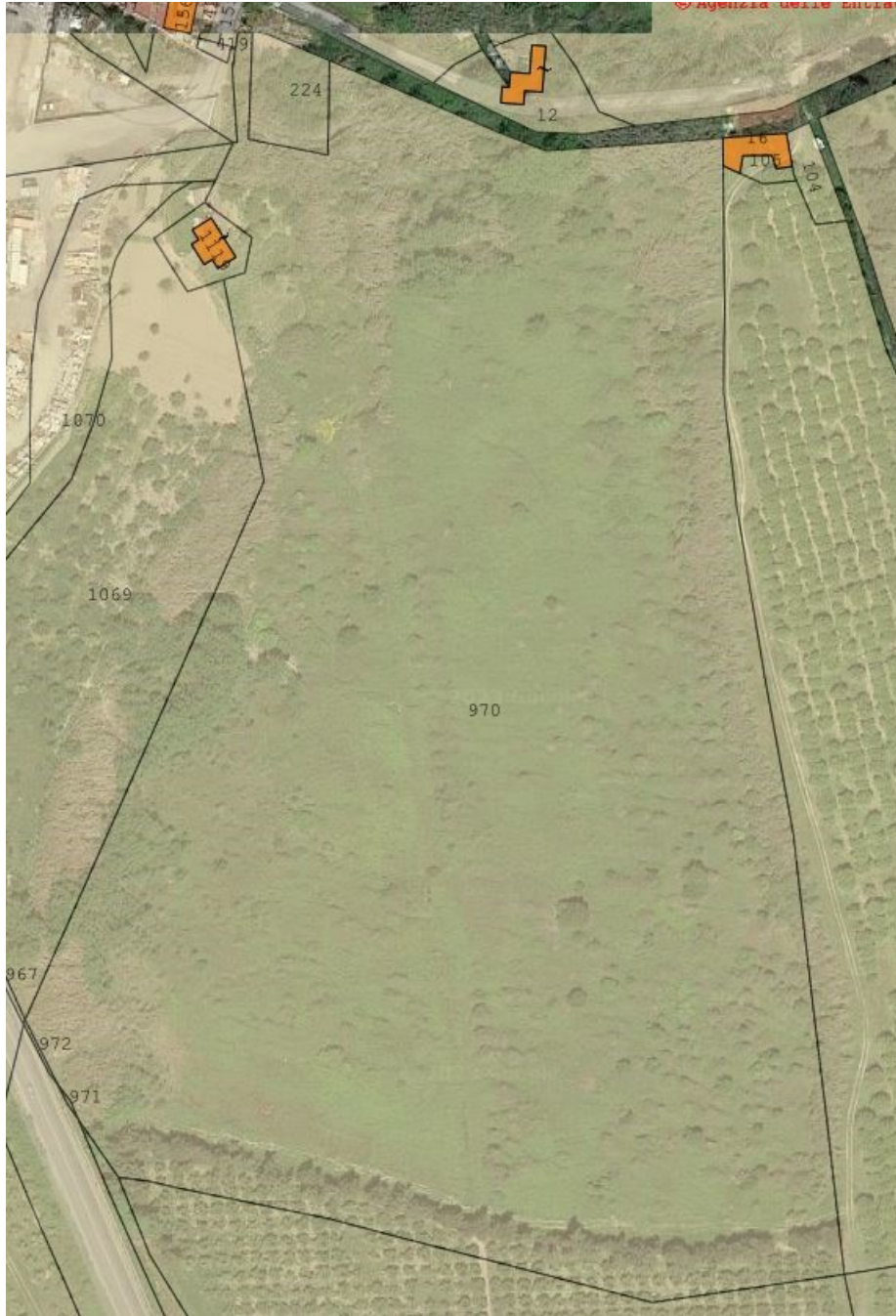
Il terreno oggetto della presente relazione tecnica, alla fine di un rilievo visivo, metrico e fotografico, ha consentito di riscontrare che trattasi di un Lotto di terreno di forma geometrica regolare.

Il terreno è facilmente identificabile sul posto poichè i confini sono materializzati.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



PARTICOLARE LOTTO CATASTALE



Il terreno si presenta con vegetazione spontanea, morfologicamente pianeggiante, la sua geometria regolare consente di avere un lotto edificatorio FUNZIONALE, ma con delle caratteristiche che non valorizzano il terreno stesso:

- Il lotto di terreno si trova all'interno di una zona prettamente a destinazione Agricola;

- Il lotto di terreno è intercluso, non ha un buon collegamento con strade principali, e si accede tramite una piccola strada interna a servizio di altre abitazioni;

Giudizio sull'ubicazione, Collegabilità, Opere di urbanizzazione, etc.:

MEDIOCRE l'ubicazione del terreno, sorge in una Zona Agricola, che negli anni non ha avuto trasformazioni urbanistiche programmate, che hanno consentito la valorizzazione della stessa

Fabbricato Rurale

Premesse

Il fabbricato rurale identificato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, come unità collabente, al foglio n. 72, particella n°1119, con subalterno n°1 di proprietà dell'Amm.ne Prov.le di Catanzaro.*(vedi visura catastale allegata)*.

Accertamenti Ipotecari:

L'accertamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, tramite Ispezione Ipotecaria, è stato eseguito sulla particella terreno originaria numero 13, che con la successiva regolarizzazione catastale del fabbricato rurale, è stata soppressa generando la particella Urbano n° 1119.

Il periodo formalizzato dal 01/01/1950 al 19/05/2020 ha consentito di verificare il Ventennio senza aver reperito Atti pregiudizievoli. Dall'Ispezione telematica è emerso che l'Amministrazione Provinciale ha acquisito la piena proprietà con: Trascrizione del 06/06/2006 - Registro Particolare 6774 Registro Generale 9996; Pubblico ufficiale Amministrazione Provinciale Repertorio 293/2004 del 10/06/2004 Atto Amministrativo – Transazione.

In Conclusione l'unità immobiliare è alienabile.

Descrizione della Zona in cui sorge il bene



Il Fabbricato Rurale è antecedente al 1942, realizzato nella zona rurale posta a Est di Catanzaro, nelle vicinanze di Aree prevalentemente destinate a uso agricolo.

La zona è fornita in parte dei servizi presenti generalmente negli insediamenti con caratteristiche abitative e di servizio ed è ben collegata con le principali vie di comunicazioni tramite la strada provinciale n°13.

Descrizione del Fabbricato

Il Fabbricato Rurale ha una forma geometrica regolare ed è composto da un piano terra di circa mq.106 destinato all'epoca probabilmente a deposito attrezzi e veicoli agricoli, e da un piano primo di circa mq. 90 destinato ad abitazione di tipo economica. L'immobile

ha una corte di pertinenza di circa mq. 374, tipica caratteristica costruttiva dei fabbricati rurali.

Il Fabbricato, risale agli anni 1940/50 realizzato con metodi costruttivi dell'epoca, difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili e con tetto di copertura, in parte crollata, a due falde con struttura in legno; l'immobile risulta isolato e pertanto è confinante sui quattro lati con verde privato, con una viabilità di accesso alla proprietà garantito da strada sterrata interna (*pista*), che si innesta sulla strada provinciale n°13.

Gli infissi esterni si presentano ammalorati con struttura in legno che non garantiscono al fabbricato un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

Il fabbricato allo stato attuale non è munito di impianti tecnologici.

In merito all'impianto idrico e fognario, il fabbricato non è regolarmente allacciato alle condotte comunali.

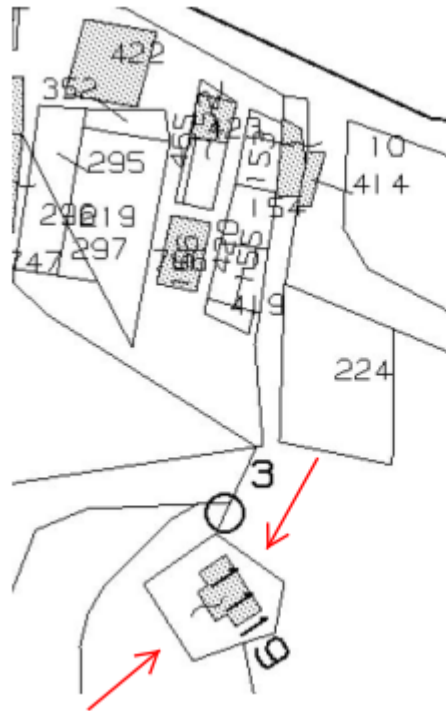
Attualmente il fabbricato non versa in uno stato adeguato di conservazione manutentiva.

Ai sensi delle leggi vigenti in materia urbanistica, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia necessita di una ristrutturazione radicale.

Accertamenti Catastali

L'immobile nel N.C.E.U. è identificato al foglio n.72 del comune di Catanzaro con la particella n.1119, di estensione mq. 2.500; la particella è stata costituita con Tipo Mappale del 29/04/2020 protocollo n.CZ0020693. Costituzione del subalterno n°1 come unità collabente con Docfa del 04/05/2020 protocollo n.CZ0021184.

PARTICOLARE STRALCIO CATASTALE



Autorizzazioni e Verifica delle Regolarità Urbanistica

Il Fabbricato è stato realizzato negli anni 1940/50 per cui privo di Concessione Edilizia, nel vigente Piano Regolatore Generale di Catanzaro ricade nella Zona Territoriale Omogenea, ZTO G3 “Servizi ed Attrezzature collettive a carattere temporaneo”.

La Zona ZTO G3 comprende aree destinate ad usi collettivi temporanei complementari agli insediamenti residenziali ed alle strutture ed attrezzature turistiche.

Dai parametri urbanistici ed edilizi della **Z.T.O. G3**, ne consegue, che gli interventi ammessi in tale zona sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, realizzazione di strutture temporanee.

Servitù e altri diritti reali

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene.

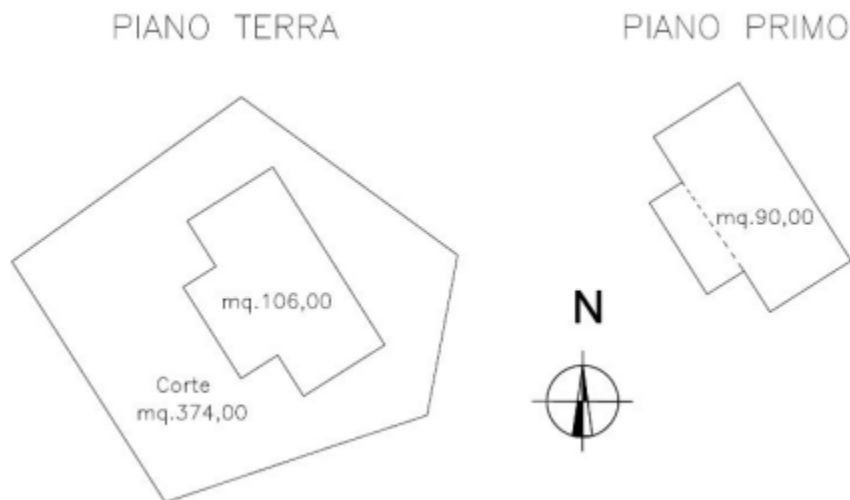
Giudizio sull’ubicazione, Collegabilità, Opere di urbanizzazione, etc.:

Il fabbricato sorge in una zona Periferica/Rurale, nelle vicinanze di Aree ad uso agricolo. La zona è fornita in parte dei servizi presenti generalmente negli insediamenti con caratteristiche abitative e di servizio ed è ben collegata con le principali vie di comunicazioni tramite la strada provinciale n°13.

Descrizione del Fabbricato Rurale

Il Fabbricato è composto da due piani:

- il piano terra che ha una superficie commerciale di 106 mq. caratterizzato da una corte di pertinenza che ha superficie 374 mq. “non materializzata”, destinata a deposito attrezzi e mezzi agricoli;
- piano primo di superficie commerciale di 90 mq. destinata ad abitazione, raggiungibile con scala esterna scoperta, ancora oggi parte integrante dello stabile.



Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.):

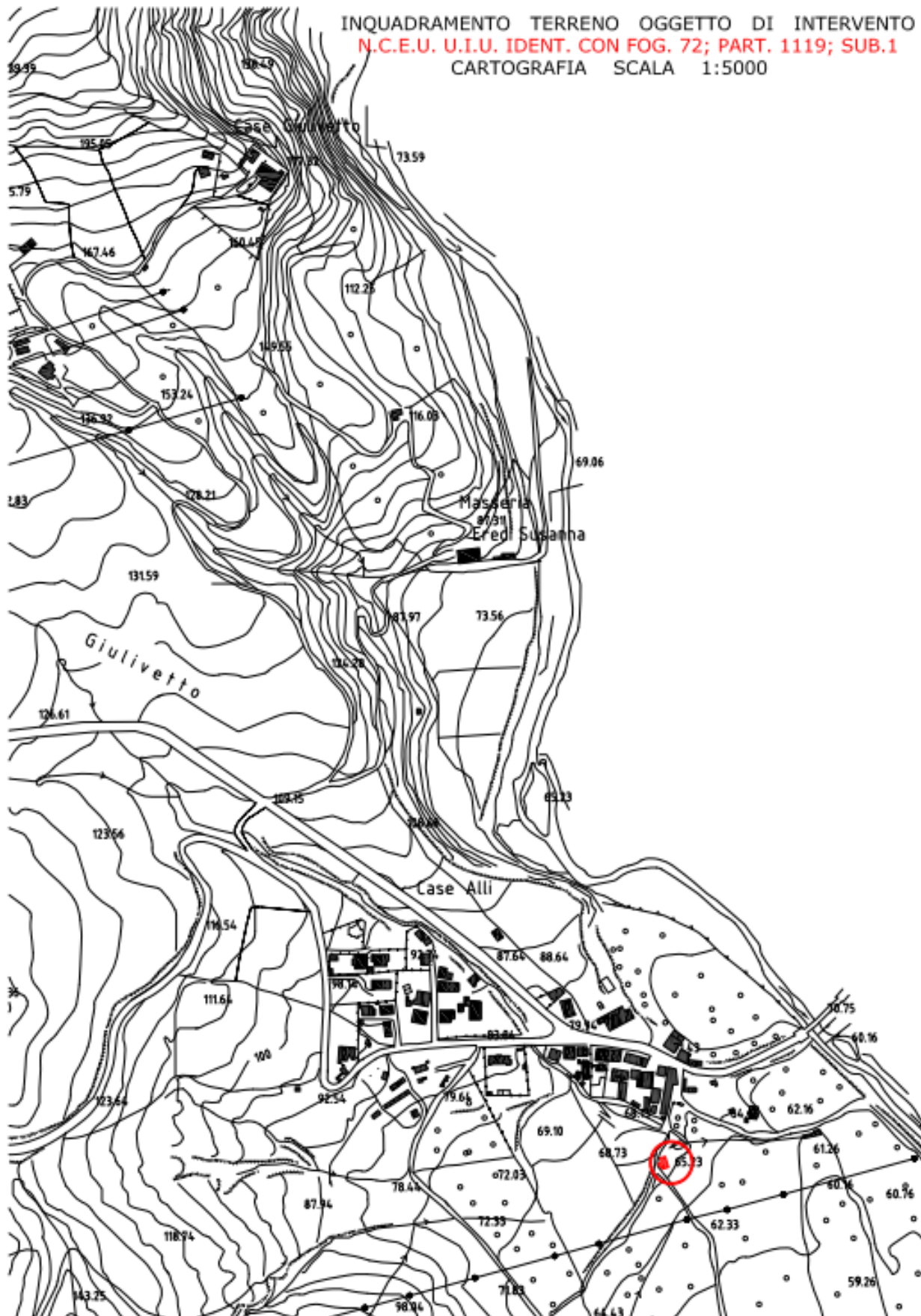
Per l'Unità Collabente, da normativa vigente non è necessario acquisire la documentazione inerente l'Attestato di Prestazione Energetica.

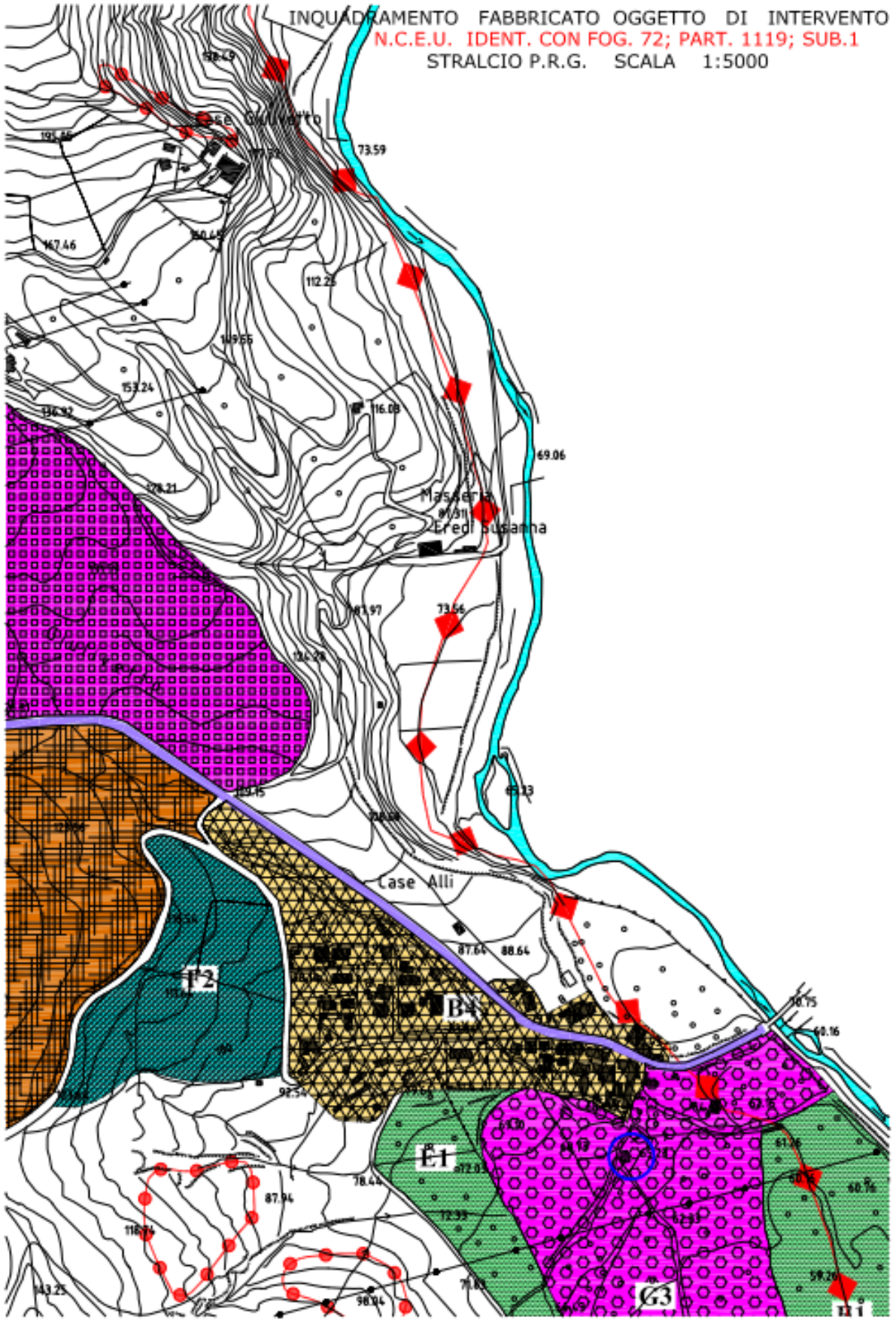
ORTOFOTO
INQUADRAMENTO FABBRICATO



PARTICOLARE FABBRICATO
N.C.E.U. FOG.72 ;PART.1119; SUB.1

INQUADRAMENTO TERRENO OGGETTO DI INTERVENTO
N.C.E.U. U.I.U. IDENT. CON FOG. 72; PART. 1119; SUB.1
CARTOGRAFIA SCALA 1:5000



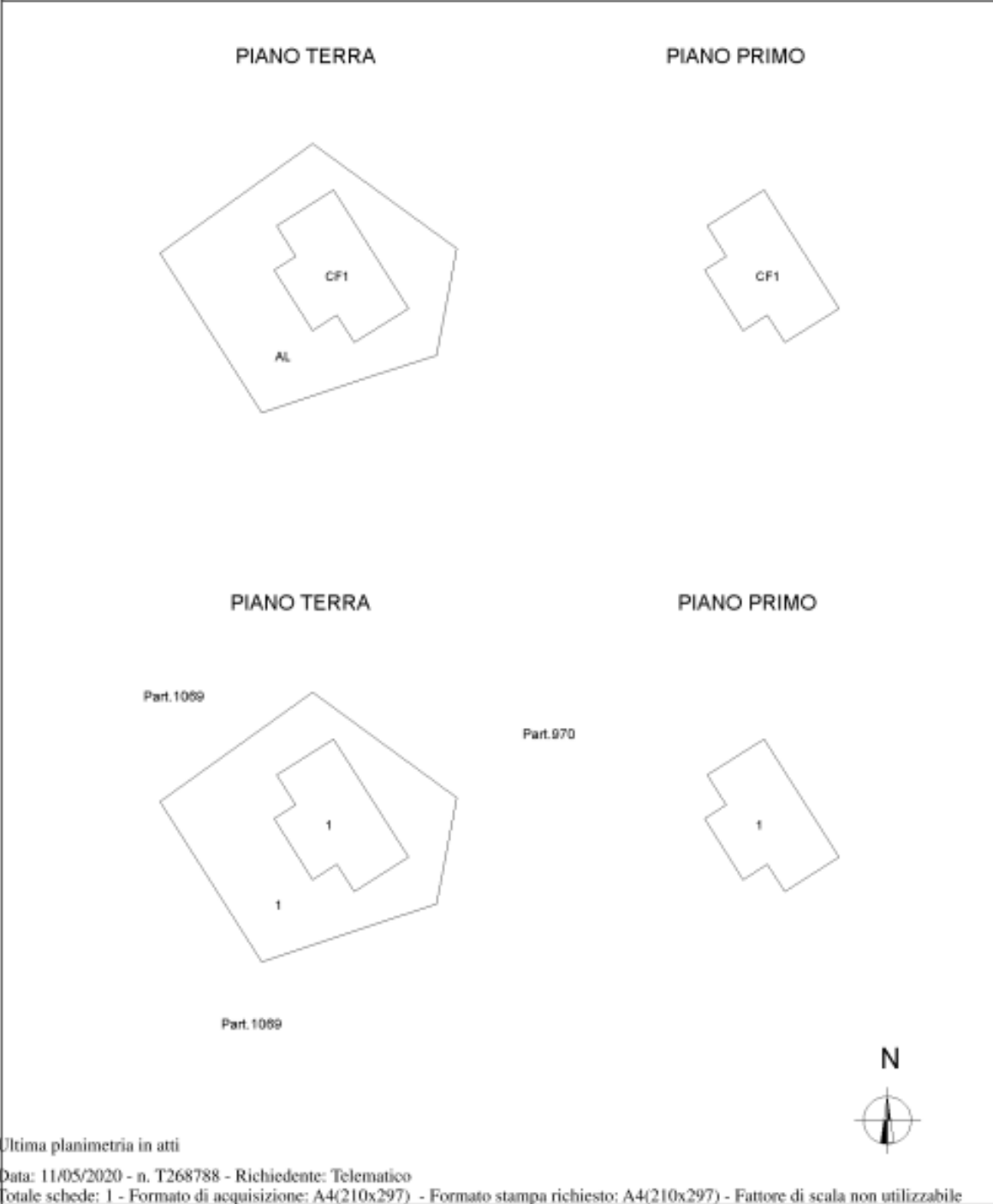




ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

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

Comune di Catanzaro	Protocollo n. CZ0021184 del 04/05/2020
Sezione: Foglio: 72 Particella: 1119	Tipo Mappale n. 20693 del 29/04/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/05/2020 - n. T268788 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: CATANZARO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	CATANZARO	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via petricciolo alli	SNC	T-1			UNITA' COLLABENTI

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/05/2020 - Ora: 15.22.58 Segue
Visura n.: T154090 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2020

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 72 Particella: 1119 Sub.: 1

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 04/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	72	1119	1			unità collabenti						COSTITUZIONE del 30/04/2020 protocollo n. CZ0021184 in atti dal 04/05/2020 COSTITUZIONE in 411.1/2020
Indirizzo		VIA PETRICCIOLO AL LI SNC piano: T-1;											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Sezione - Foglio 72 - Particella 1119

Situazione degli intestati dal 30/04/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 30/04/2020 protocollo n. CZ0021184 in atti dal 04/05/2020 Registrazione: COSTITUZIONE in 411.1/2020	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/04/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	72	1119				in attesa di dichiarazioni						COSTITUZIONE del 29/04/2020 protocollo n. CZ0020694 in atti dal 29/04/2020, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CZ0020693 DEL 29/04/2020 (n. 20693.1/2020)

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/05/2020 - Ora: 15.22.58 Fine
Visura n.: T154090 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2020

Situazione degli intestati dal 29/04/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/05/2020
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 29/04/2020 protocollo n. CZ0020694 in atti dal 29/04/2020 Registrazione: ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CZ0020693 DEL 29/04/2020 (n. 20693.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Il Dirigente

Dott. Ing. Eugenio Costanzo

Eugenio Costanzo