

## RELAZIONE DESCRITIVA

\*\*\*\*\*

### Descrizione del Fabbricato

Il Fabbricato pluripiano ha una forma irregolare, destinato ad abitazioni civili, negozi, uffici, ecc.; è composto da un Piano Interrato destinato a garage e magazzini, l'illuminazione e l'areazione rispetta i requisiti dettati dal Ministero degli interni direzione generale della protezione civile e dei servizi antincendio riferito all'anno della sua costruzione, e da n° 6 piani fuori terra, ha un'ossatura costituita da telai multipli in cemento armato e solai del tipo misto con copertura a tetto, in ossequio alle norme della legge esistente nell'anno della sua costruzione (1964), con tamponatura esterna in laterizi forati e camera d'aria. Il fabbricato ha una facciata in aderenza con altro fabbricato a destinazione residenziale, le altre facciate sono caratterizzate da diversi balconi con ringhiera in ferro e vetro ed hanno affaccio su via Edmondo Buccarelli, su Via Alcide de Gasperi e verde privato. All'esterno le facciate sono rivestite in listelli di cotto (*Klinker*) che sono in stato di ottima conservazione manutentiva e intonaco di colore grigioscuro i cieli dei balconi, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

Il Fabbricato è dotato di un'ampio ingresso principale pedonale da Via Edmondo Buccarelli al numero civico 49, dal quale si accede ad un grande atrio pavimentato con guardiola, che garantisce l'accesso ai tre corpi scala A - B - C, dotati ciascuno di ascensore, di cui è composto (*vedi elaborato planimetrico*), e da un ingresso secondario carrabile da Via Alcide De Gasperi. Le unità immobiliari presenti **in atti** nel fabbricato in totale sono n°49 di cui come da (*elenco immobili non aggiornato allegato*):

- N° 4 unità immobiliari con destinazione negozio;
- N° 3 unità immobiliari con destinazione box/magazzinosi è riscontrato da opportuno sopralluogo la presenza di altre unità presenti a destinazione box;
- N° 41 unità immobiliari con destinazione abitazione;
- N° 1 unità immobiliari con destinazione ufficio

In merito all'impianto idrico e fognario il fabbricato è regolarmente allacciato alla condotta comunale.

### **Descrizione della Zona in cui sorge il bene**



Il Fabbricato è stato edificato nel 1964, nelle vicinanze del centro urbano in prossimità della Piazza Matteotti e del quartiere San Leonardo, confinante con la nuova sede degli uffici Giustizia Amministrativa Tar., con la sede della Corte dei Conti e con fabbricato avente stessa destinazione d'uso.

La zona in cui sorge il bene è Centrale, ben collegata con il

centro urbano e con le principali vie di comunicazioni, fornita di tutte le caratteristiche abitative e di servizio (*Chiesa, Ville Comunali, uffici privati e pubblici, negozi, farmacie, banche, Scuole, ecc...*).

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

**Ottima** l'ubicazione del fabbricato poiché, sorge in una Zona Centrale dotata di strade, rete idrica, fognante e illuminazione pubblica, strutturata da fabbricati, aree a verde come la vicina Villa Comunale (Guglielmo Pepe)Chiese, uffici privati e pubblici, negozi, farmacie, banche, Scuole, ecc...

### **Autorizzazioni:**

Fabbricato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e precisamente nel 1964 per come dichiarato nell' Atto Notarile (Compravendita) con rep. n.57873, Rogante Le Pera Salvatore registrato a Catanzaro il 17/04/1964 con n.4297;

### **Verifica delle Regolarità Urbanistica**

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente all'1 Settembre 1967 per cui privo di concessioni edilizie ma dotato di Delibera Comunale come regolare iter urbanistico previsto all'epoca della sua realizzazione.

Il corpo di Fabbrica e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare rispettano le prescrizioni del Piano Regolatore vigente, Pertanto si ritiene l'unità immobiliare conforme alla regolarità urbanistica, ricadendo nella Z.T.O. A2 (*Riqualificazione Tessuto urbano dopo il 900*).

### **Servitù e altri diritti reali**

Dalla documentazione in atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, sicchè la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

### **Descrizione del Bene**

L'unità immobiliare, porzione di un Fabbricato, è ubicata al piano terra, identificata nel N.C.E.U. di Catanzaro con Foglio n°39, Particella n°489, Subalterno n°4 con destinazione d'uso (*abitazione*) categoria catastale A/2, Via Edmondo Buccarelli n.49, piano T, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq. Con rendita catastale di € 216,91;

L'unità immobiliare sia all'esterno che all'interno si presenta in ottimo stato di conservazione. L'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di un ampio atrio

appartenente al corpo scala C, comunicante con tutti i piani, rivestito in marmo con ringhiere in ferro.

L'appartamento posto al piano terra, confina lato ingresso con corpo scala, un lato con unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso e da due lati con area esterna condominiale (*giardino*).

Tutto l'appartamento ha una altezza di H.= 3,10 m., solo nel corridoio d'ingresso si è misurata una altezza di H.=2,90 m. giustificata dalla realizzazione di una controsoffittatura non strutturale.

L'appartamento è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione del bagno con pareti rivestite con piastrelle di maiolica, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato.

L'appartamento si compone: da un Corridoio/Ingresso, comunicante con tutti i vani principali: cucina, due stanze e un piccolo bagno.

Dal punto di vista degli impianti si precisa che l'impianto elettrico è sottotraccia revisionato, l'impianto di riscaldamento è autonomo, ma non funzionante dall'atto della variazione dell'impianto da centralizzato ad autonomo, peraltro lo stato d'uso della caldaia non è tale da garantire il funzionamento dello stesso, trattandosi di elemento risalente all'epoca della variazione dell'impianto.

Gli impianti idrico, gas e riscaldamento sono da revisionare.

Gli infissi interni sono in legno e le persiane in pvc ma solo alcuni hanno doppi infissi in alluminio anodizzato; i balconi sono pavimentati e delimitati da ringhiera in ferro e vetro.

Attualmente l'unità immobiliare descritta, ha uno stato conservativo che può definirsi

**Normale.**

### **Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Dalla certificazione energetica regolarmente redatta e inviata alla Regione Calabria emerge che l'unità immobiliare rientra nella categoria "F"

### **Garanzia Immobile di Proprietà:**

Amministrazione Provinciale di Catanzaro C.F. 80003090794

### **Atti di Provenienza:**

- Atto Notarile (Compravendita) tra la C.E.A. Costruzioni edili appalti S.P.A. e l'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura di Catanzaro, con rep. n.57873, Rogante Le Pera Salvatore registrato a Catanzaro il 17/04/1964 con n.4297;
- Trasferimento dall'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura di Catanzaro all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, C.F. 80003090794, a titolo non oneroso ai sensi dell'art. 8, comma 2 della legge 11 Gennaio 1996 n°23.

Per una migliore esplicitazione della Relazione si allegano i seguenti elaborati tecnici:

#### **(Elaborati Grafici)**

Ortofoto, Corografia 1:5.000, Stralcio P.R.G. 1:5.000, Stralcio catastale 1:2.000

#### **(Documentazione Catastale)**

Elaborato Planimetrico, Elenco Immobili, Visura catastale, Planimetria Catastale

Documentazione Fotografica

**Il Dirigente**

Dott. Ing. Eugenio Costanzo





ORTOFOTO  
INQUADRAMENTO FABBRICATO

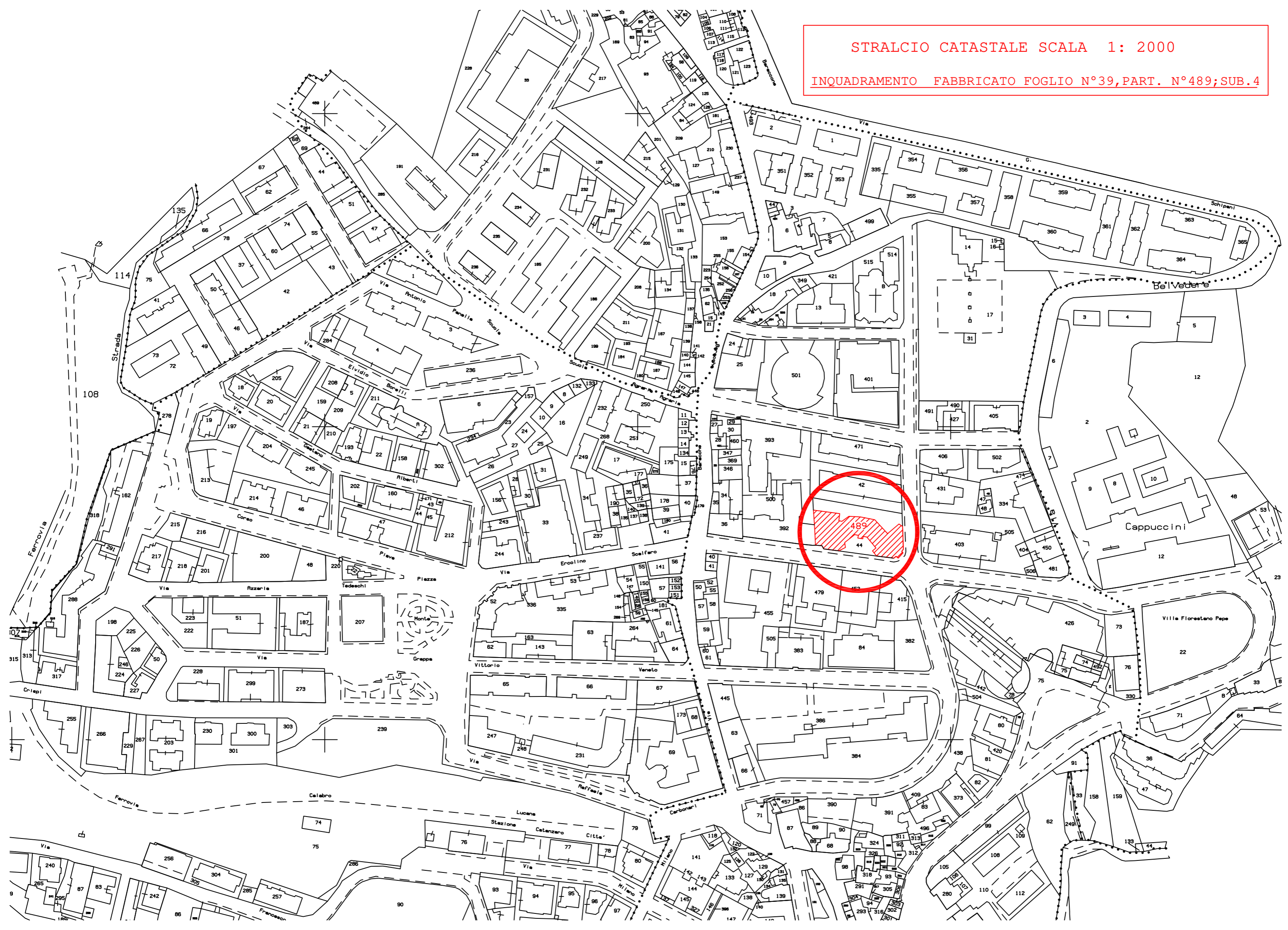


PARTICOLARE FABBRICATO  
N.C.E.U. U.I.U. FOG. N.39;PART. N.489;SUB. N. 4





STRALCIO CATASTALE SCALA 1: 2000  
INQUADRAMENTO FABBRICATO FOGLIO N°39, PART. N°489; SUB.4

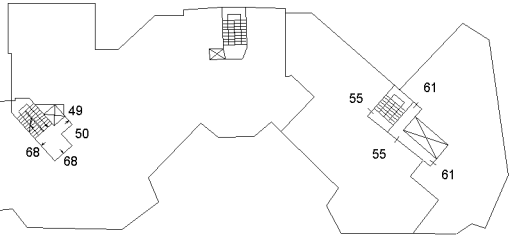


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Basile Salvatore	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Catanzaro	N. 2984
Comune di Catanzaro	Sezione:	Foglio: 39	Particella: 489	Protocollo n. 29/01/2019 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 500

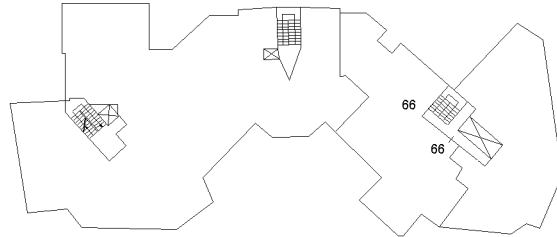
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Catanzaro

Ultima planimetria in atti  
 Data: 17/06/2019 + n. T293686 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

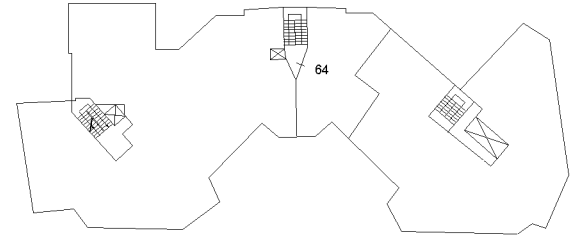
PIANO SECONDO



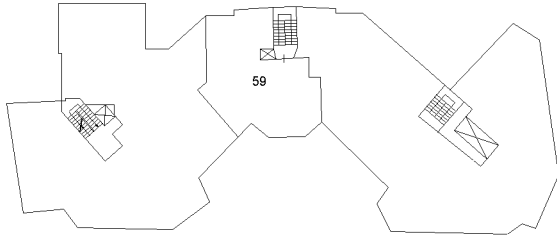
PIANO TERZO



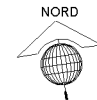
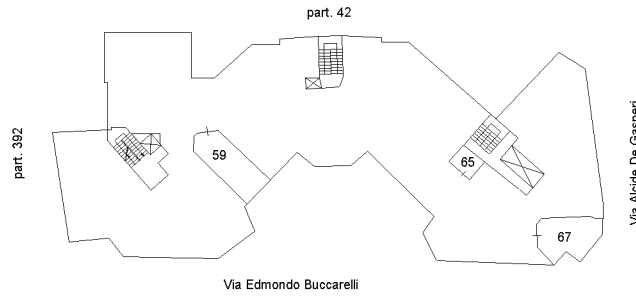
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CATANZARO			39	489			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via edmondo buccarelli	41	T			NEGOZIO	
2	via edmondo buccarelli	45	T			NEGOZIO	
3	via edmondo buccarelli	47	T			NEGOZIO	
4	via edmondo buccarelli	49	T			ABITAZIONE	
5	via edmondo buccarelli	49	T			ABITAZIONE	
6	via edmondo buccarelli	49	1			ABITAZIONE	
10	via edmondo buccarelli	49	3-S1			ABITAZIONE	
11	via edmondo buccarelli	49	4-S1			ABITAZIONE	
12	via edmondo buccarelli	49				ABITAZIONE	
13	via edmondo buccarelli	49	5-S1			ABITAZIONE	
14	via edmondo buccarelli	49				ABITAZIONE	
15	via edmondo buccarelli	49	6-S1			ABITAZIONE	
16	via edmondo buccarelli	49				ABITAZIONE	
17	via edmondo buccarelli	49	T			ABITAZIONE	
20	via edmondo buccarelli	49	1			ABITAZIONE	
21	via edmondo buccarelli	49	2-S1			ABITAZIONE	
22	via edmondo buccarelli	49	2			ABITAZIONE	
25	via edmondo buccarelli	49	4-S1			ABITAZIONE	
28	via edmondo buccarelli	49	6-S1			ABITAZIONE	
29	via edmondo buccarelli	49	T			ABITAZIONE	
31	via edmondo buccarelli	49				ABITAZIONE	
34	via edmondo buccarelli	49				ABITAZIONE	
35	via edmondo buccarelli	49	3-S1			ABITAZIONE	
36	via edmondo buccarelli	49	4-S1			ABITAZIONE	
37	via edmondo buccarelli	49	4-S1			ABITAZIONE	
39	via edmondo buccarelli	49	6			ABITAZIONE	
40	via edmondo buccarelli	49	6-S1			ABITAZIONE	
41	via edmondo buccarelli	55	T-S1			NEGOZIO	
43	via edmondo buccarelli	43	2-S1			ABITAZIONE	
45	via edmondo buccarelli	49	3-S1			ABITAZIONE	
46	via edmondo buccarelli	49	3			ABITAZIONE	
48	via edmondo buccarelli	49	S1			BOX	
49	via edmondo buccarelli	49	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
50	via edmondo buccarelli	49	2			ABITAZIONE	
51						SOPPRESO	
54	via edmondo buccarelli		T			UFFICIO PRIVATO	
55	via edmondo buccarelli	49	2-S1			ABITAZIONE	
57	via edmondo buccarelli	49	S1			BOX	
58	via edmondo buccarelli	49	1			ABITAZIONE	
59	via edmondo buccarelli	49	5-S1	B		ABITAZIONE	
60	via edmondo buccarelli	49	5			ABITAZIONE	
61	via edmondo buccarelli	49	2-S1			ABITAZIONE	
62	via edmondo buccarelli	49	5-S1			ABITAZIONE	
63	via edmondo buccarelli	49	5-S1			ABITAZIONE	
64	via edmondo buccarelli	49	4	B		ABITAZIONE	
65	via edmondo buccarelli	49	S1			MAGAZZINO	
68	via edmondo buccarelli	49	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
1101	via edmondo buccarelli	49	1			ABITAZIONE	
1102	via edmondo buccarelli	49	1			ABITAZIONE	
1103	via edmondo buccarelli	49	3			ABITAZIONE	

Unità immobiliari n. 50

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CATANZARO (Codice:C352)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CATANZARO</b>
	<b>Foglio: 39 Particella: 489 Sub.: 4</b>

#### INTESTATO

1	AM AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO sede in CATANZARO (CZ)	80003090794*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>39</b>	<b>489</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>Totale: 75 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 75 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 216,91</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA EDMONDO BUCCARELLI n. 49 Piano T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	9101		<b>Mod.58</b>	-		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>39</b>	<b>489</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>		<b>Euro 216,91 L. 420.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA EDMONDO BUCCARELLI n. 49 Piano T										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	9101		<b>Mod.58</b>	-		

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 39 - Particella 489

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		39	489	4	1		A/2	2	3,5 vani		Euro 433,82 L. 840.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
<b>Indirizzo</b>		VIA EDMONDO BUCCARELLI n. 49 Piano T											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		9101		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		39	489	4	1		A/2	2	3,5 vani		Euro 0,91 L. 1.767	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
<b>Indirizzo</b>		VIA EDMONDO BUCCARELLI n. 49 Piano T											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		9101		<b>Mod.58</b>		-	

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 30/05/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AM AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO sede in CATANZARO (CZ)	80003090794*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/05/2023 Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 15 - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO Trascrizione n. 10663.1/2023 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 15/09/2023	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/04/1964 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO PROFESSIONALE DI STATO PER L'AGRICOLTURA DI CATANZARO sede in CATANZARO (CZ)	80002630798	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/05/2023
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 01/04/1964 Pubblico ufficiale LE PERA SALVATORE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 57873 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 4297 registrato in data 17/04/1964 - VENDITA ISTANZA 50514/2003 Voltura n. 869.1/2003 - Pratica n. 56082 in atti dal 25/02/2003	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2023

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C. E. A. COSTRUZIONI EDILI APPALTI S. P. A.		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/1964
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* 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).

F. - Car. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

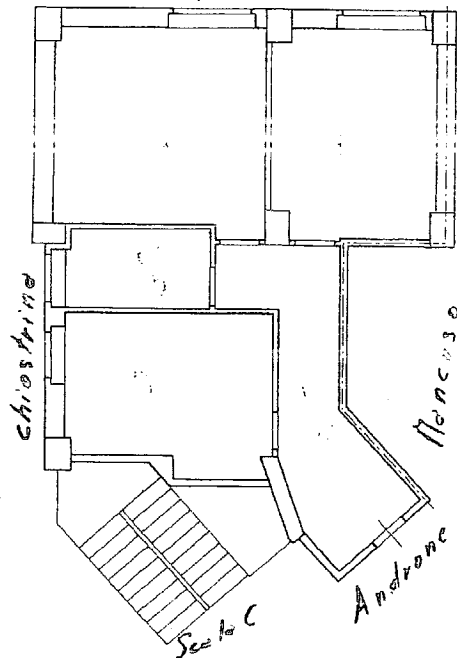
Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catanzaro Via Buccarelli  
Ditta Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

*Intervallo d'isolamento*



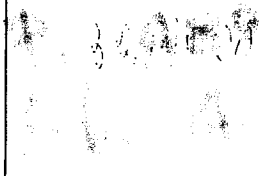
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PHOT. N°



Compilata dal geom. GIUSEPPE  
*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*  
FERRARO PELLE

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Catanzaro

DATA 12/1/1955

Firma: Giuseppe Ferraro Pelle

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2017 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 39 - Particella: 489 - Sub ilterno: 4 >  
Via EDMONDO BUCCARELLI n. 49 piano: T;

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











