

d'b

Ingegnere DAVIDE BISURGI

**TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva n. R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Giovanna Gioia

Vertenza promossa da:

Contro:

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Davide BISURGI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968

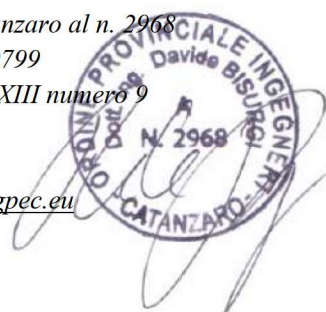
C.F. BSRDVD86T19C352S P.IVA. 03544360799

Studio Professionale in Catanzaro alla Via Giovanni XXIII numero 9

Cell.: (+39) 389 18 44 697

e-mail: davidebisurgi@gmail.com

posta elettronica certificata: davide.bisurgi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	- 1 -
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE	- 2 -
QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	- 21 -
QUESITO 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	- 21 -
QUESITO 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	- 21 -
QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI	- 25 -
QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI	- 25 -
QUESITO 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI	



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

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 _____ - 25 -

QUESITO 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 _____ - 26 -

QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) _____ - 27 -

ALLEGATI

Giudice: Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U.: Ing. Davide Bisurgi



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

PREMESSA

Con ordinanza del 17.05.2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT. PIERVINCENZO VINCELLI (*cf.* All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. DAVIDE BISURGI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E., promossa da _____, contro il sig. _____, nato a _____ (C.F.: _____), per la valutazione del seguente compendio pignorato:

Immobile di civile abitazione, distinto al NCEU di CATANZARO al Foglio 57, p.lla 144, sub 4 – consistenza 6,5 vani - categ. catast. A3, superficie catastale 117 m², rendita € 305,48

Accettato l'incarico in data 24.05.2021 (*cf.* All. 2), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici, al fine di rispondere ai quesiti già posti al precedente CTU (*cf.* All. 1):

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile della dott.ssa Francesca Oliviero, notaio in Napoli.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 29.06.2021, congiuntamente al curatore designato Avv. Fabio Iiritano.



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

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

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento è così distinto in catasto:

Immibile di civile abitazione, distinto al NCEU di CATANZARO al Foglio 57, p.lla 144, sub 4 – consistenza 6,5 vani - categ. catast. A3, superficie catastale 117 m², rendita € 305,48

Trattasi di un appartamento sito in Catanzaro, facente parte di un condominio sito in via Vincenzo Bellini n 5 (figura 1) ed è ubicato al secondo piano. Al condominio si può accedere sia dalla via Vincenzo Bellini che da Bellavista.

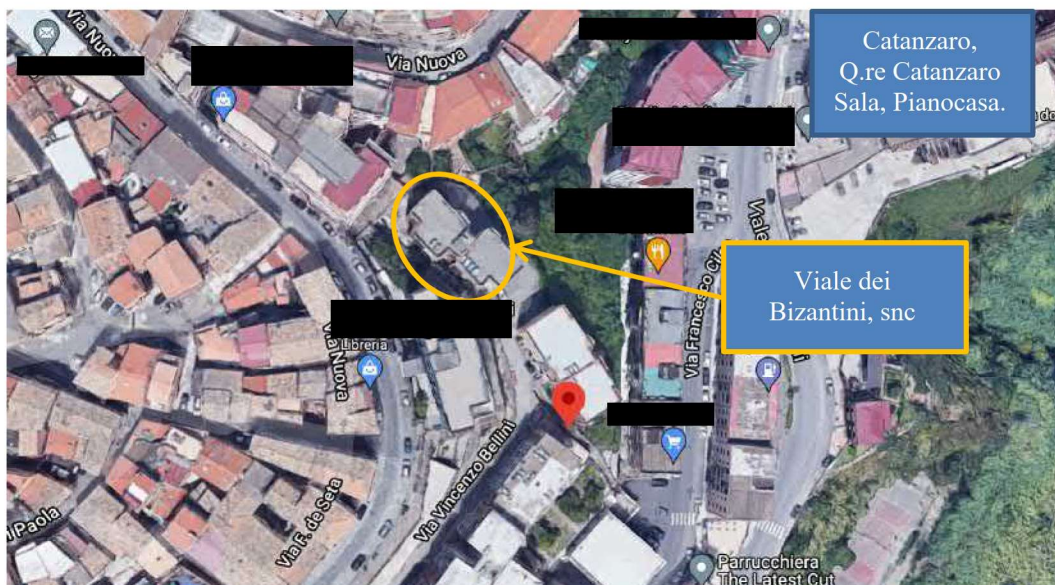


Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi; esso si eleva su cinque piani fuori terra.

Il fabbricato si presenta in "discrete" condizioni di conservazione, ed è possibile accedere al fabbricato sia dalla via Vincenzo Bellini che da Bellavista anche se esclusivamente mediante un accesso pedonale.

Il vano scala si presenta in "scarse" condizioni di conservazione.



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

L'appartamento, posto al piano quinto, si presenta in "buone" condizioni, ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due stanze da letto un bagno e un bagno di servizio; l'appartamento è dotato inoltre di 1 balcone e una cantina posta al piano seminterrato dello stabile.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento ed è risultato che lo stesso presenta delle difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto, pertanto facendo riferimento al rilievo effettuato, l'immobile risulta così suddiviso:

- a. Ingresso - soggiorno di circa 40 mq.
- b. Disimpegno di circa 12,5 mq.
- c. Dispensa di circa 3 mq.
- d. Corridoio di circa 4,3 mq.
- e. Camera da letto matrimoniale di circa 12,7 mq con cabina armadio di circa 2,14 mq.
- f. Camera da letto di circa 12 mq.
- g. Bagno di circa 5 mq.
- h. Bagno di circa 2,8 mq.
- i. Balcone di circa 2,5 mq.
- j. Cantina al piano seminterrato di circa 12,8 mq.

La superficie netta dell'appartamento è circa 95 mq, quella dei balconi è circa 12 mq. La superficie commerciale dell'intero immobile, considerando l'incidenza delle mura perimetrali e dei balconi, si attesta a 118 mq.

L'altezza media dell'immobile è di 2,90 m in tutta la casa tranne che nelle camere da letto che risulta essere 3,15 m.

La pitturazione è composta da stucco veneziano nell'ingresso soggiorno, mentre nelle altre stanze troviamo pittura di tipo civile. In camera da letto una parete risulta essere in carta da parati, i bagni e una parete della cucina sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno. I battiscopa sono in gres porcellanato in coordinato con le piastrelle, gli infissi in pvc effetto legno con vetrocamera.

La porta d'ingresso è di tipo blindato. Le porte divisorie interne sono in legno.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico di tipo civile con allaccio ENEL.
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a metano con caldaia.
- Impianto citofonico
- Impianti idrico e fognario
- Impianto di rete in tutte le stanze



Conformità urbanistica

Da ricerche effettuate dal C.T.U. in particolare dalla perizia allegata al fascicolo della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro (*cf. All. 8*), si apprende che il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia n. 2712 del 04.08.195.

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro R.G. , il CTU di tale procedura aveva già dichiarato che l'immobile non era conforme dal punto di vista catastale e urbanistico poiché l'immobile presentava una diversa distribuzione interna.



Documentazione fotografica



Figura 2: prospetto 1 lato via Bellini



Figura 3: prospetto 2 lato via Bellini



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 4: prospetto 3 lato via Bellini



Figura 5: accesso da via Bellini



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro [REDACTED]



Figura 6: accesso da Bellavista



Figura 7: portone di accesso lato Bellavista



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro [REDACTED]



Figura 8: prospetto 1 lato Bellavista



Figura 9: scale di collegamento tra portone e Bellavista



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro [REDACTED] [REDACTED]



Figura 10: rampa di accesso da Bellavista



Figura 11: porta di accesso all'immobile



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro [REDACTED]



Figura 12: ingresso soggiorno



Figura 13: cucina con particolare del balcone annesso



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 14: accesso al ripostiglio cucina



Figura 15: rivestimento parete cucina



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 16: ripostiglio cucina



Figura 17: balcone annesso alla cucina



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

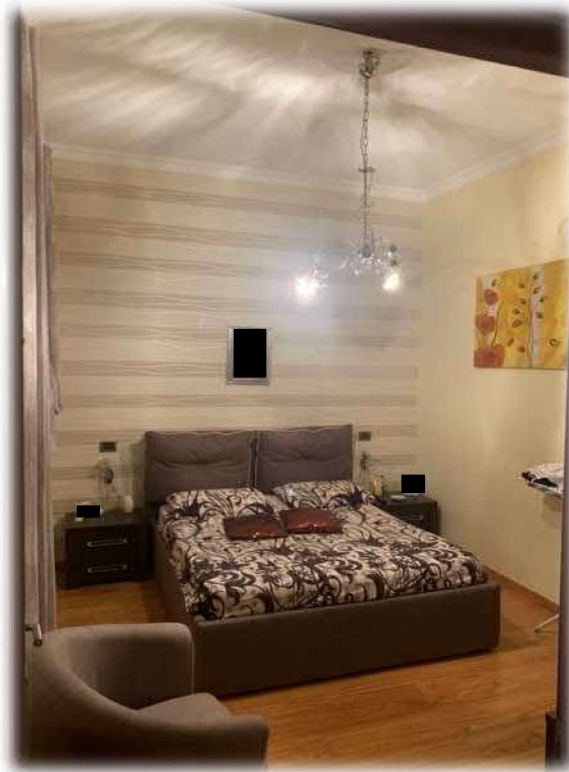


Figura 18: camera da letto matrimoniale



Figura 19: camera da letto matrimoniale



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da]

contro [REDACTED]



Figura 20: cabina armadio



Figura 21: bagno principale



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 22: bagno principale



Figura 23: bagno principale



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 24: camera da letto



Figura 25: camera da letto



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 26: camera da letto



Figura 27: bagno di servizio



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

, contro



Figura 28: corridoio di collegamento zona giorno zona notte



Figura 29: affaccio dal balcone del soggiorno



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro [REDACTED]



Figura 30: cantina



Figura 31: cantina



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro



Figura 32: cantina



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

La piena proprietà del bene risulta essere in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], derivante dal decreto di trasferimento del Tribunale di Catanzaro : [REDACTED], derivante dalla procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED]

QUESITO 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

Durante il sopralluogo alla presenza dell'executato, lo stesso ha dichiarato che l'immobile è residenza continuativa del proprio nucleo familiare.

QUESITO 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**Criterio di Stima**

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 6).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

Metodologia di calcolo

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento *I* sul valore di mercato *VI* individuato, ricavando così il valore di mercato rettificato *VMR*, successivamente viene elaborato il valore di stima *VIR* in funzione delle superfici commerciali *S*, gli



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

eventuali adeguamenti e correzioni AC e la quota di proprietà Q . Il valore finale del bene (VF) è il VIR arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (*cf. All. 7*):

Valore di Mercato Rettificato

$$VMR = VM * I$$

$I = I(\text{tipologia, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, demografia, vetustà, coefficiente luminosità, coefficiente di esposizione, balconi e terrazzi, servizi, riscaldamento, grandezza abitazione, parcheggi, trasporti})$

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$AC = AC(\text{opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemazione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche})$

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

$$VIR = (VI - AC) * Q$$

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

- l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
- gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato “n.a.” (non applicabile).

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione diversi annunci di vendita di appartamenti in Catanzaro un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2020) per immobili ad uso residenziale (cfr. All. 6).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall’Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: **815 €/mq.**

Applicando il coefficiente di apprezzamento $I = 1,43$ (pari a +43%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (cfr. All. 7), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **1.165 €/mq.**

Stima del Lotto

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all’attualità dei beni in oggetto:

Valore appartamento = VMR x Superficie commerciale = 1.165 €/mq x 117 mq = € 136.358

Prezzo a Base d’Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 39/2020 è complessivamente pari ad **€ 136.400 in c.t.** (diconsi euro *centotrentaseimilaquattrocento in cifra tonda*).



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Per il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, non è possibile e neanche conveniente prevedere una possibile divisione in lotti.

QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà esclusiva del debitore.

QUESITO 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 ATTIVITÀ 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

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Catanzaro sull'immobile (*cf. All. 9*), dalla quale risulta la trascrizione del Registro Particolare Pubblico Ufficiale Corte d' Appello Catanzaro-UNEP Repertorio Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili; successiva al pignoramento in esame trascritto nascente dal verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Catanzaro il 11.03.2020



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

Circa lo stato delle spese condominiali ed eventuali spese già deliberate, l'attuale amministratore avv. [REDACTED], insediatasi nel mese di ottobre 2021 ha comunicato al CTU che il debito residuo a bilancio 2020 è pari a 3.467,40 € e che la quota bimestrale per le spese condominiali ammonta ad € 55,21.

QUESITO 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 SUDETTI TITOLI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico o eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



QUESITO 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; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Come già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento risulta difforme dal punto di vista urbanistico e catastale infatti l'appartamento ha subito una diversa distribuzione interna, sanabile mediante una procedura urbanistica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi già eseguiti, al costo complessivo di circa 2.000,00/2.500 € oltre CNP e IVA.

Oltre questa difformità, si fa notare che il balcone dal lato cucina è stato chiuso su tre lati e accorpato alla cucina, per tale attività non è possibile attivare alcuna procedura in sanatoria pertanto va prevista la riduzione in pristino che parametricamente può essere valorizzata in € 5.000,00

QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'appartamento è risultato completo di impianti tecnologici: fognario, idrico, elettrico, gas (vedi descrizione del bene pignorato). Non vi risultano installati impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili.



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.*Promossa da**contro* [REDACTED]

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica redatti dal sottoscritto C.T.U. (*cf. All. 5*).

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, li 21.10.2021

Il C.T.U.
Dott. Ing. Davide BISURGI



Procedura Esecutiva n. 39/2020 R.G.E.

Promossa da

contro

ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina e quesiti
2. Giuramento C.T.U.
3. Documentazione catastale:
 - a) visura catastale
 - b) planimetria catastale
4. Planimetrie:
 - a) catastale
 - b) stato di fatto
 - c) sovrapposizione catastale/stato di fatto
5. Attestato di Prestazione Energetica
6. Quotazioni immobiliari:
 - a) Agenzia delle Entrate
 - b) Borsino immobiliare online
7. Tabella di calcolo valore immobiliare
8. Relazione di stima immobiliare procedura 46/2005
9. Ispezione ipotecaria per immobile

Giudice: Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U.: Ing. Davide Bisurgi





TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 39/2020 r.g.espr.

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Pierpaolo Vincelli,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 11.3.2020 ed iscritto a ruolo il 21.5.2020;
vista l'istanza di vendita depositata contestualmente ed esaminata la documentazione
ex art. 567 comma 2° c.p.c. e la nota di trascrizione del pignoramento depositate il
2.7.2020;
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio
pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene
e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del
bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la
manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto
della propria gestione ai creditori;

rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui
incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del
pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode
diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la
conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni
preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della
procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

vista la rinuncia parziale al pignoramento depositata in data 15.10.2020 dal creditore
precedente con riguardo al bene "*Diritto di proprietà di 1/3 su su fabbricato sito nel comune
di Catanzaro in CONTRADA PARADISO piano: 3, ed identificato al catasto dei fabbricati del
predetto comune al Foglio 42, part. 80, sub 31, cat. A/3, cl. 2, consist. 6 vani, sup. cat. Totale:
111 m² Totale escluse aree scoperte**: 105 m², rendita Euro 325,37*";

rilevato che non risultano intervenuti altri creditori e che pertanto può provvedersi alla
parziale estinzione della presente procedura esecutiva;

P.Q.M.

Dichiara l'estinzione parziale della presente procedura esecutiva con riferimento al bene
"*Diritto di proprietà di 1/3 su su fabbricato sito nel comune di Catanzaro in CONTRADA
PARADISO piano: 3, ed identificato al catasto dei fabbricati del predetto comune al Foglio 42,
part. 80, sub 31*;



Ordina al Conservatore dei registri immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Catanzaro di cancellare parzialmente la trascrizione del pignoramento avente i seguenti estremi: 1) R.g. n. 4776 e R.p. n. 3655, presentazione n. 2 del 28.5.2020, **con riferimento al solo bene "Diritto di proprietà di 1/3 su su fabbricato sito nel comune di Catanzaro in CONTRADA PARADISO piano: 3, ed identificato al catasto dei fabbricati del predetto comune al Foglio 42, part. 80, sub 31;**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all' art. 498 c.p.c. l' udienza del **21.10.2021, ore 9,30;**

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l' Avv. Fabio Iiritano, che **entro 7 giorni dall' accettazione dell' incarico dovrà depositare eventuale segnalazione al G.E. della ricorrenza dei presupposti per l' applicazione dell' art. 54 ter d.l. 18/2020 e successive proroghe e/o modifiche;**

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l' Ing. Davide Bisurgi, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall' art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, 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 del bene;
- 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 eventuale 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; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.

Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

Avvisa il **DEBITORE** che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi**



(il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione). L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

Dispone che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. nonché agli eventuali comproprietari** almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, lì 17/05/2021

Il Giudice dell'esecuzione
Pierpaolo Vincelli





TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il Custode provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignoratorio, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimento più opportuni ex art. 560 c.p.c.;
- 4) valuti l'opportunità, se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore, di presentare istanza al G.E. al fine di autorizzare il debitore a continuare ad abitarvi ex art. 560 comma 3 c.p.c., allegando all'istanza certificato di stato di famiglia e ultima dichiarazione dei redditi del debitore;
- 5) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine ed a quello del G.E.;
- 6) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno mensili** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 7) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra;
- 8) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protraggono per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;



9) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

10) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

11) renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando in modo analitico e distinto ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e - sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata alle parti (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il rendiconto finale della gestione;

12) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge; pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL CUSTODE GIUDIZIARIO (per accettazione incarico)

IL G.E.

Pierpaolo Vincelli





Ingegnere DAVIDE BISURGI

ALLEGATO 2

Catanzaro 24.05.2021

ACCETTAZIONE INCARICO

Procedura esecutiva n. 39/2020 r.g.espr.

Il sottoscritto Ing. **Davide Bisurgi** iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2968, vista l'ordinanza del G.E. Dott. Pierpaolo Vincelli, emersa in data **17.05.2021** con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati e la nomina del CTU:

dichiara di accettare l'incarico, altresì, di non essere pubblico dipendente.

In Fede
Ing. Davide Bisurgi



Dott. Ing. Davide Bisurgi
Via Giovanni XXIII numero 9 Catanzaro; 88100
C.F.: BSRDVD86T19C352S P.IVA: 03544360799
Mobile: 389 18 44 697
PEC: davide.bisurgi@ingpec.eu
Mail: davidebisurgi@gmail.com





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2021

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 57 Particella: 144 Sub.: 4

INTESTATO

1		*	(1) Proprieta' per 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		
1		57	144	4	2		A/3	2	6,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**: 115 m ²	Euro 305,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VICO II BELLAVISTA piano: 2-S2;											
		effettuata con prot. n. CZ0163861/2013 del 27/12/13											
Notifica		Partita							-		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Sezione - Foglio 57 - Particella 144

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2014

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		57	144	4	2		A/3	2	6,5 vani		Euro 305,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. CZ0130747 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38389.1/2014)	
Indirizzo		, VICO II BELLAVISTA piano: 2-S2;											
		effettuata con prot. n. CZ0163861/2013 del 27/12/13											
Notifica		Partita							-		Mod.58		-



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2021

Data: 25/10/2021 - Ora: 12.09.07 Segue

Visura n.: T180544 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2013

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		57	144	4	2		A/3	2	6,5 vani		Euro 305,48	VARIAZIONE del 27/12/2013 protocollo n. CZ0163331 in atti dal 27/12/2013 G. A. F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 40717.1/2013)	
Indirizzo		, VICOLO II BELLAVISTA piano: 2-S2; effettuata con prot. n. CZ0163861/2013 del 27/12/13											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 57 pla 135 sub 4 per allineamento mappe g. a. f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente, efficacia dalla data di notificazione ai sensi della l. 21 novembre 2000 n. 342, art.74											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2008

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		57	144	4	1		A/3	3	6,5 vani		Euro 436,41	Variatione del 14/08/2008 protocollo n. CZ0199513 in atti dal 14/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23455.1/2008)
Indirizzo		, VICOLO II BELLAVISTA piano: P2-S2;										
Annotazioni		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 57 pla 135 sub 4 per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 14/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 14/08/2008 protocollo n. CZ0199513 in atti dal 14/08/2008 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23455.1/2008)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	
1		57	135	4	1		A/3	3	6,5 vani		Euro 436,41 L. 845.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VICOLO II BELLAVISTA piano: P2-S2;										



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2021

Data: 25/10/2021 - Ora: 12.09.07 Segue

Visura n.: T180544 Pag: 3

Notifica	-	Partita	6499	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

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		57	135	4	1		A/3	3	6,5 vani		L. 1.170.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VICOLO II BELLAVISTA piano: P2-S2;												
Notifica	-	Partita	6499	Mod.58	-							

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		57	135	4	1		A/3	3	6,5 vani		L. 2.535	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VICOLO II BELLAVISTA piano: P2-S2;												
Notifica	-	Partita	6499	Mod.58	-							

Situazione degli intestati dal 18/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/08/2008
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/03/2008 Trascrizione in atti dal 20/03/2008 Repertorio - Rogante: TRIBUNALE DI CATANZARO Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 2800.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 07/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 18/03/2008
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 18/03/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1999 Trascrizione in atti dal 18/01/2000 I COMPRAVENDITA (Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione:	



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 25/10/2021 - Ora: 12.09.07 Fine

Visura n.: T180544 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2021

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/12/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 07/12/1999
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1981 Voltura in atti dal 19/12/1989 Repertorio Rogante: AVERSA GIUSEPPE Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 5164 del 16/12/1981	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/03/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 02/12/1981
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1981 Voltura in atti dal 19/12/1989 Repertorio n.: 52413 Rogante: AVERSA GIUSEPPE Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1334 del 19/03/1981 (n. 142/1982)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			ASS fino al 05/03/1981
2			fino al 05/03/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

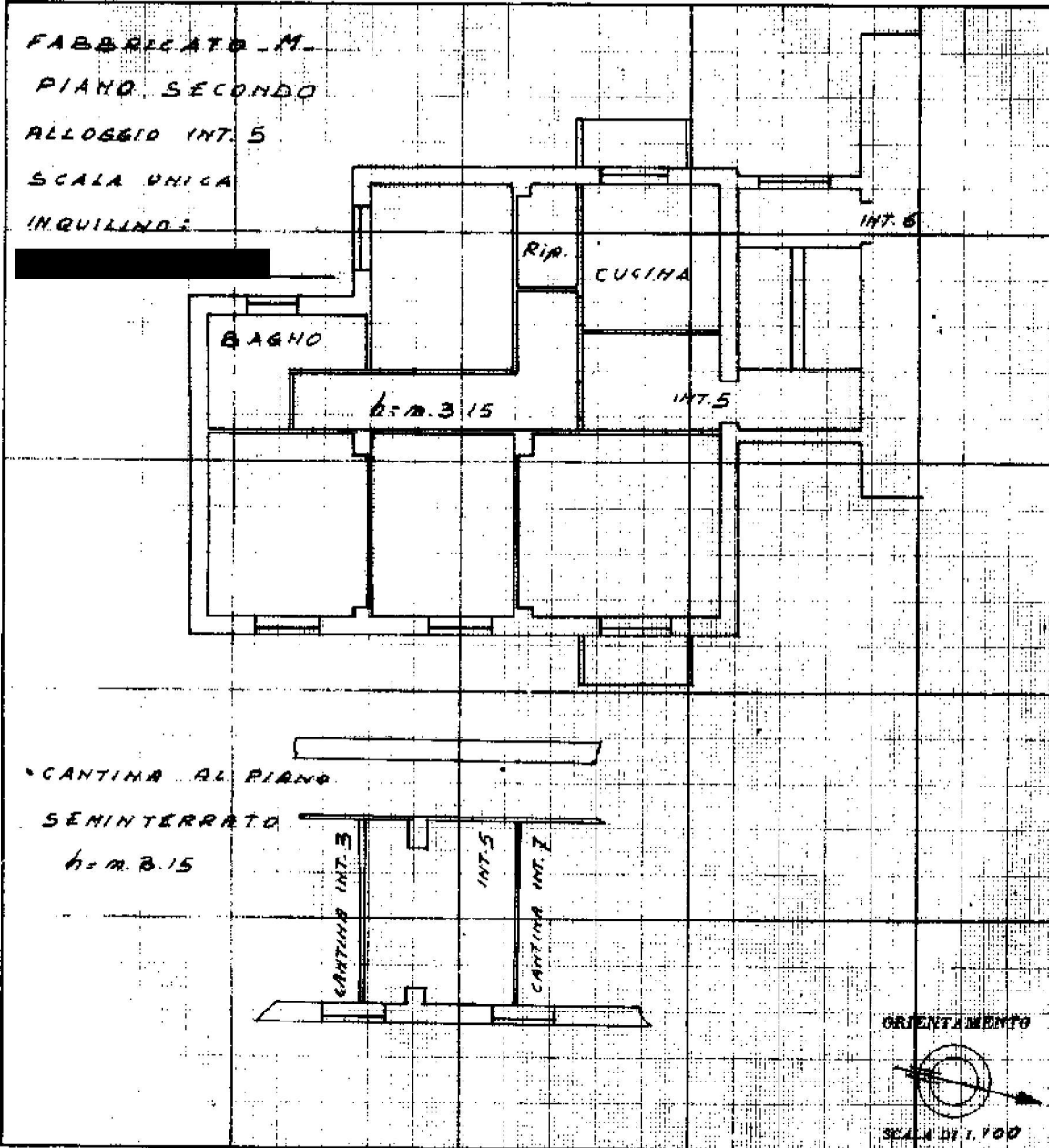
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1950, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via BELLAVISTA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

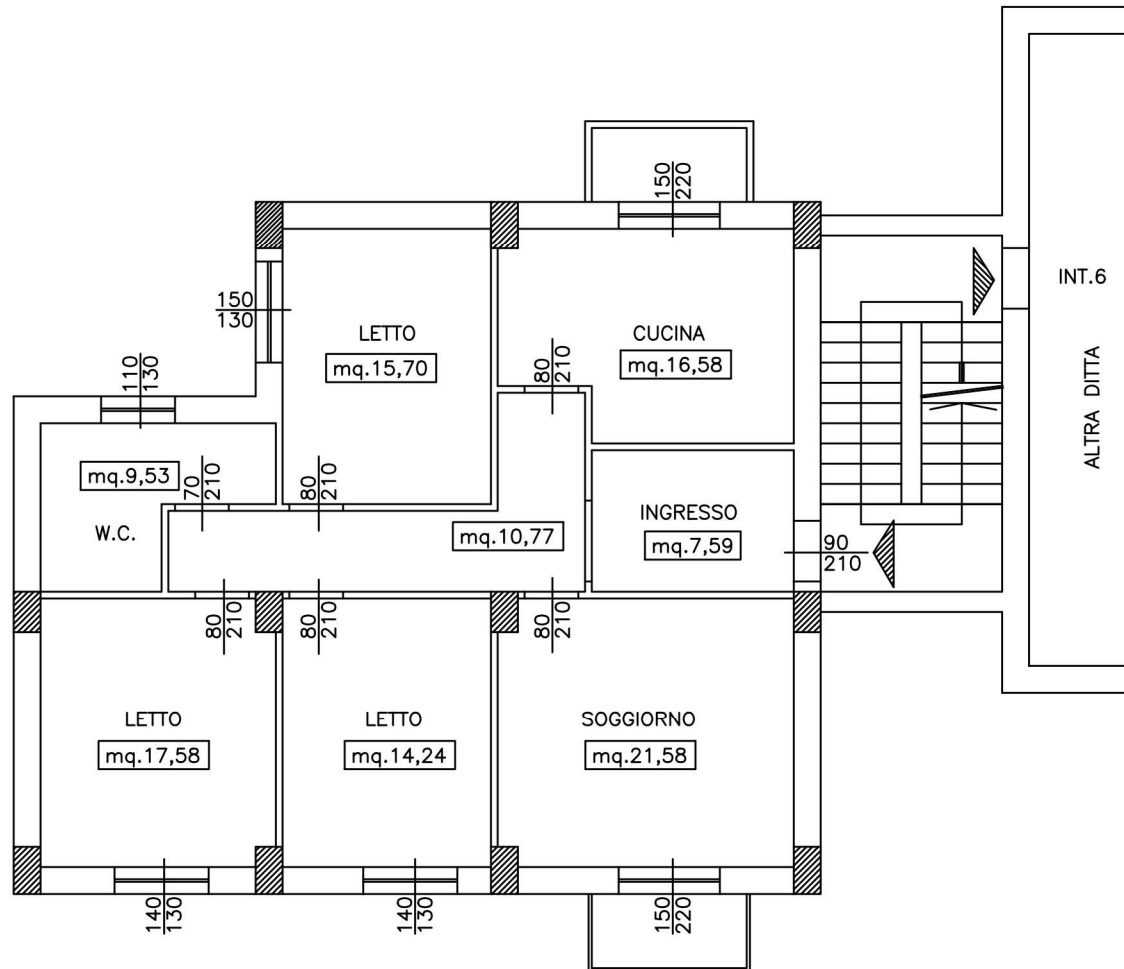


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal **GEOM. FRANCESCO CALAMINICI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di CATANZARO
 DATA **28-3-1961**
 Firma: *Francesco Calamini*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2021 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 57 - Particella: 144 - Subalterno: 4 >
 Firmato DA: **1030HEBAYUBA7H556ADP4ARU0EAF2Z**, S.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1c70ba6baec58c3331b54a16432

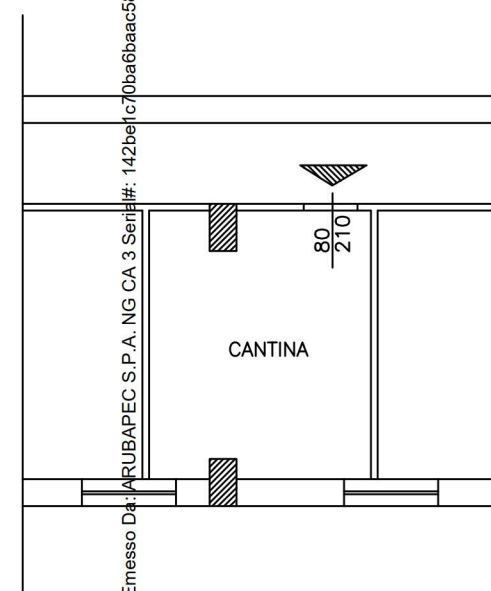
PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO SECONDO rapp.1:100



SUPERFICIE LORDA	mq.133,41
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.118,57

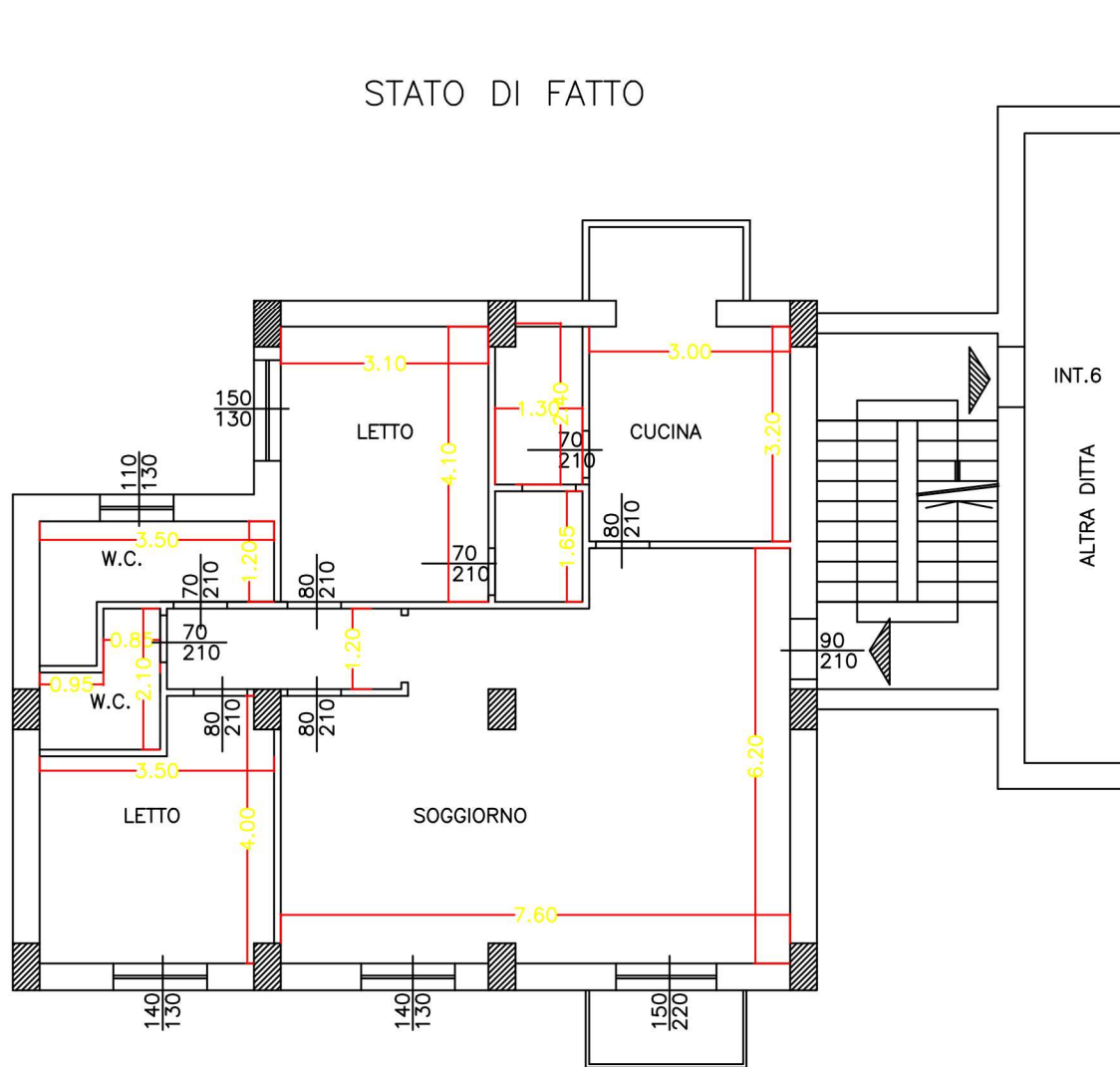


PIANTA PIANO SEMINTERRATO rapp.1:100

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 142belc70ba6baac58c3331b54a16432

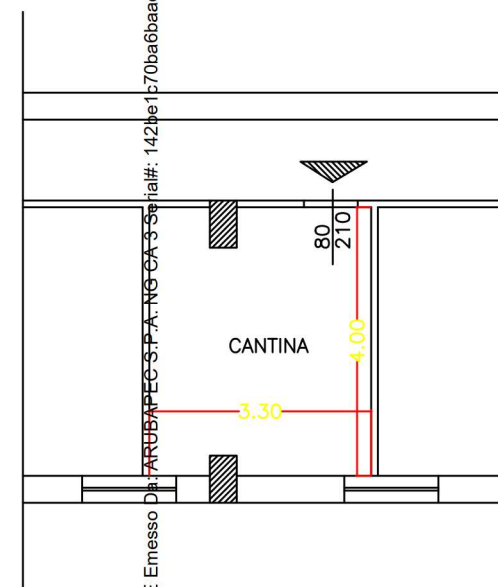


STATO DI FATTO



PIANTA PIANO SECONDO rapp.1:100

SUPERFICIE LORDA	mq.133,41
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.118,57



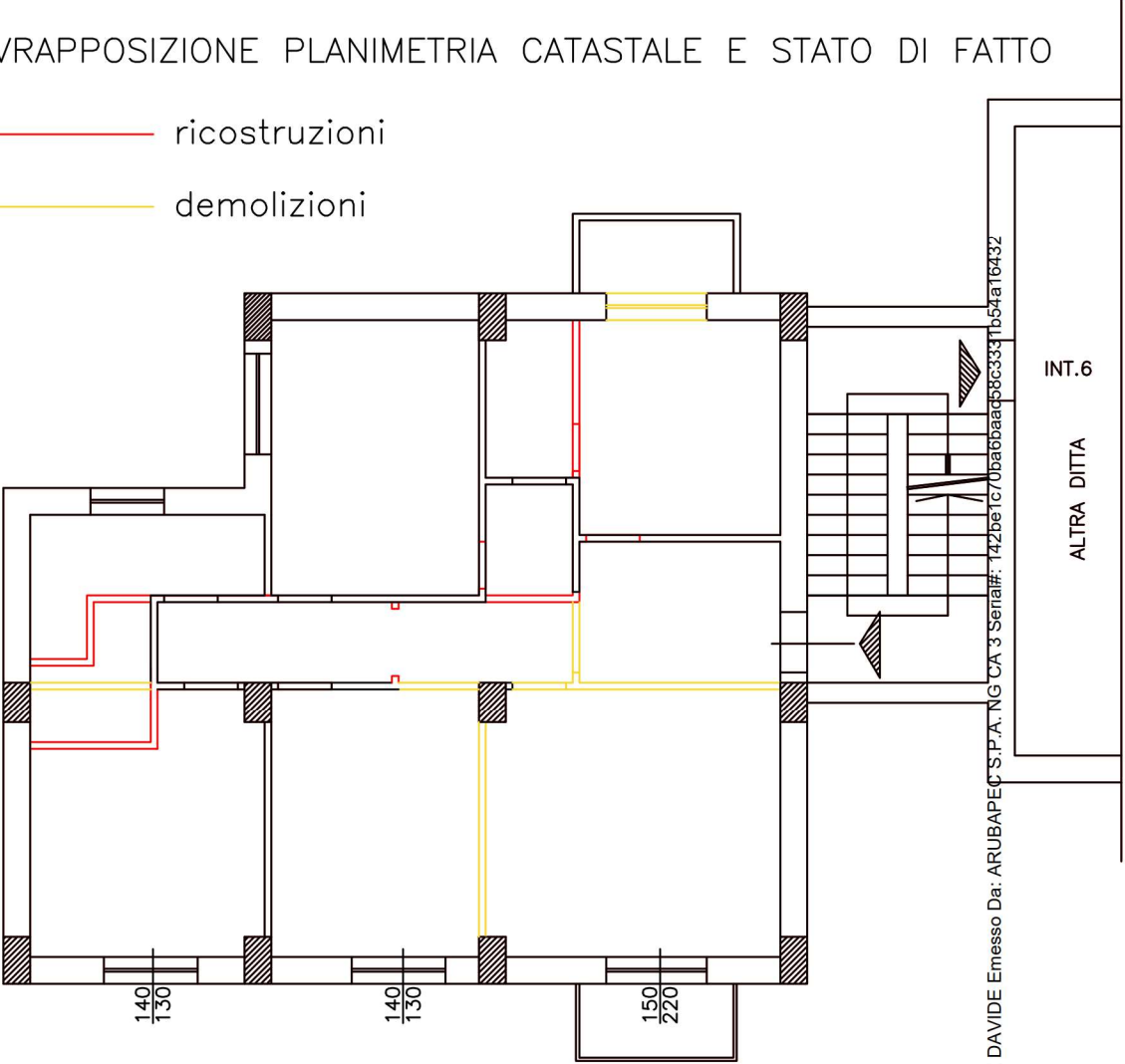
PIANTA PIANO SEMINTERRATO rapp.1:100

Firma Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1570ba6baac58c3331b54a16432



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

- ricostruzioni
- demolizioni



Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1c70ba6baad58c3331b54a16432



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

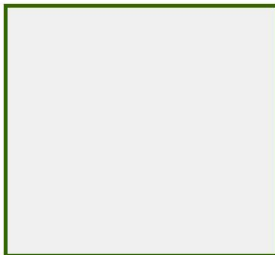
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **4**

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Catanzaro (CZ)**
 Cod.Istat: **79023**
 Indirizzo : **Vico Il Bellavista 5**
CAP 88100
 Piano : 2 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 38.9018952441451 ; Long : 16.5966650712681**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1951**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **92.76**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **339.23**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		Catanzaro - C352				Sezione		Foglio		54	Particella		144
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <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					<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA C</p> <p style="text-align: center;">EP gl,nren 59.65 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902328000088762 VALIDO FINO AL: 25/10/2031



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	146.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 59.65 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	529.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.74 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 11.82 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione 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 a valle di tutti gli interventi
REN1	capp	NO	35.0	A1 (42.48)	A1 42.48 (kWh/m ² anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902328000088762 VALIDO FINO AL: 25/10/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	339.23	m ³
S - Superficie disperdente	139.23	m ²
Rapporto S/V		0.4104
EPH,nd	29.53	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0521	-
YIE	0.1091	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2015		gas naturale	24.00	0.72 η_H	0.73	40.74
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2015		gas naturale	24.00	0.76 η_W	0.01	18.91
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 02/08/2021 ai fini del migliormaneto energetico si consiglia la coibentazione delle pareti perimetrali

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide Bisurgi
Indirizzo	via Crispi n. 151
E-mail	davide.bisurgi@ingpec.eu
Telefono	3891844697
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (CZ) / 2968
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 02/08/2021
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 25/10/2021

Firma e timbro del tecnico





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

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

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

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

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,1	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	970	L	2,7	4	N
Box	NORMALE	410	560	L	2,3	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	325	415	L	1,7	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	280	L	1,1	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)



**ALLEGATO 6b**[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [CATANZARO](#)**Catanzaro (CZ)****ZONA** VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA

📍 Posizione Zona

Semicentro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)[Passa a Borsino PRO](#)**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valuta

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona**Esperto di Zona**Quotazioni
Abitazioni & VilleQuotazioni
Uffici & NegoziQuotazioni
Box & Posti autoQuotazioni
Locali & Capannoni[Quotazioni di **Vendita**](#)[Quotazioni di **Affitto**](#)

☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zonaValore minimo
Euro **809,68**Valore medio
Euro **942,03**Valore massimo
Euro **1.074,38**Valuta subito
questo immobile**Abitazioni** in stabili di fascia media**Geom. Domenico
Corradino**

3317779677

096134464

**CORRADINO REAL
ESTATE**Via Corace 1 - 8810 Catanzaro
CZ[Sito web](#)



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **611,83**

Valore medio

Euro **673,18**

Valore massimo

Euro **734,54**

Valuta subito
questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **764,91**

Valore medio

Euro **863,79**

Valore massimo

Euro **962,68**

Valuta subito
questo immobile

Valutazioni Certificate

A partire da 110€

PROCEDI

Facebook

Twitter

WhatsApp

Stampa

Informazioni

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

CONTATTI

06.5655.8092

📍 Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA





› [Condizioni di Recesso](#)

AZIENDA

- › [Borsino Service Srl](#)
- › [Chi Siamo](#)
- › [Contattaci](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- › [Valutazioni Certificate](#)
- › [BorsinoPro](#)
- › [AgenziePro](#)
- › [API Dati Immobiliari](#)
- › [Visure & Planimetrie](#)

ALLEGATO 7**TABELLA DI CALCOLO STIMA IMMOBILIARE**

	Appartamento nel Comune di Catanzaro (zona viale dei Normanni / via Cilea)
	Foglio 57 p.lla 144 sub 4
Valore medio di mercato (€/mq) [VM]	€ 815
Indice di apprezzamento / deprezzamento [I]	1,43
<i>Tipologia</i>	1,05
<i>Ubicazione</i>	1,30
<i>Livello di Piano</i>	0,95
<i>Stato di conservazione</i>	1,00
<i>Demografia</i>	1,05
<i>Vetustà</i>	1,00
<i>Coefficienti luminosità</i>	1,00
<i>Coefficienti di esposizione</i>	1,00
<i>Balconi e terrazzi</i>	1,00
<i>Servizi</i>	1,05
<i>Riscaldamento</i>	1,00
<i>Grandezza abitazione</i>	1,00
<i>Parcheggi</i>	1,00
<i>Trasporti</i>	1,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) - [VMR = VM * IVM]	€ 1.165
Superficie commerciale (mq) - [S]	117,0
Valore dell'immobile (€) - [VI = VMR * S]	€ 136.358
Quota di proprietà - [Q]	100%
Valore dell'immobile rettificato (€) - [VIR = (VI - AC) * Q]	€ 136.358
Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - [VF]	€ 136.358



TRIBUNALE DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 1

Giudice Dr. **Maria C. Andricciola**

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Caligiuri
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1055
iscritto all'Albo del Tribunale di CATANZARO al N. 1055
C.F. CLGFNC63R27C352S- P.Iva 02030100792*

*con studio in Catanzaro Via E. Vitale, 6
telefono: 0961750043
cellulare: 3358374428*

email: FrancescoCaligiuri@libero.it



**Beni in Catanzaro -Catanzaro- Vico II Bellavista (oggi via Paolo Serraio)
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Catanzaro -Catanzaro-, Vico II Bellavista (oggi via Paolo Serraio).
Composto da ingresso, cucina, soggiorno, n.3 stanze da letto, bagno e da una cantina al piano seminterrato, posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **133,76¹**
Identificato in catasto: intestata a _____ foglio 57 mappale
135 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6,5, posto al piano secondo-
seminterrato 2, - rendita: € 436,41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): tangenziale (2), funicolare (1), autobus (0,1), ferrovia (2).
Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), teatro (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile attualmente occupato dalla _____, dopo separazione con il coniuge

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Immobile attualmente occupato dalla _____, dopo separazione con il coniuge

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca derivante da garanzia della somma dovuta a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.** - a firma di Notaio Rocco Guglielmo in data 09/12/1999 ai nn. _____ trascritto a Catanzaro in data 09/12/1999 ai nn.

_____ ciascuno per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà sull'unità immobiliare in oggetto..

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

Ipoteca legale derivante da garanzia ipotecaria offerta a favore di **E.T.R. S.P.A. CON SEDE IN COSENZA** - a firma di E.T.R. S.p.A. in data 28/09/2004 ai nn. _____ trascritto a Catanzaro in data 08/10/2004 ai nn. _____

contro _____ per la quota pari a 1/2 dell'intera piena proprietà sull'unità immobiliare in oggetto..

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da garanzia ipotecaria offerta a favore di **BANCA INTESA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Catanzaro in data 01/04/2005 ai nn.

), ciascuno per la quota di piena proprietà sull'unità immobiliare in oggetto..

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: durante il sopralluogo del 01.03.2006 è stato eseguito rilievo metrico dettagliato dell'immobile, e non sono state riscontrate particolari difformità urbanistico-edilizia.

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: durante il sopralluogo del 01.03.2006, è stato eseguito rilievo metrico dettagliato dell'immobile, riscontrando diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili mediante elaborazione nuova pianta dell'appartamento attraverso la presentazione del modello DOCFA.

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 500,00

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57 particella 135, sub.4.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari**

Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 2712 per lavori di Progetto di un fabbricato a riscatto con 8 alloggi di 4 vani oltre accessori da costruire in Catanzaro nel Nuovo Rione Bellavista. intestata a Istituto Autonomo per le Case Popolari - Catanzaro. Licenza Edilizia rilasciata in data 04/08/1951- n. prot. 2712 Riferito limitatamente a: Appartamento identificato al N.C.E.U. Comune di Catanzaro, foglio 57, particella 135, sub.4.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Catanzaro - Catanzaro - ,Vico II Bellavista (oggi via Paolo Serra).

Giudice Dr. Maria C.Andricciola
Perito: Arch. Francesco Caligiuri



Composto da ingresso, cucina, soggiorno, n.3 stanze da letto, bagno e da una cantina al piano seminterrato, posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **133,76²**

Identificato in catasto: intestata a _____ foglio 57 mappale 135 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6,5, posto al piano secondo-seminterrato 2, - rendita: € 436,41.

L'edificio è stato costruito nel 1951, ristrutturato nel 2005

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,15.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
ingresso	7,59	1	7,59	Nord	Buone
cucina	16,58	1	16,58	Ovest	Buone
soggiorno	21,58	1	21,58	Est	Buone
stanza da letto	15,7	1	15,7	Ovest	Buone
stanza da letto	14,24	1	14,24	Est	Buone
stanza da letto	17,58	1	17,58	Est	Sufficienti
bagno	9,53	1	9,53	Sud	Buone
corridoio	10,77	1	10,77		
balconi	5,06	1/3	1,6698		Buone
cantina	15,13	1/5	3,026	Est	Scarse
	133,76		118,2658		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: terrazza rivestita da pavimentazione in grès, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilità, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 3,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 3,00.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: assente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: caldaia, cucina.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: apparecchi idrico-sanitari - caldaia.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile è stata eseguita attraverso l'applicazione del metodo di stima del valore del metro quadrato per la superficie lorda dell'immobile. Superficie lorda che comprende la superficie dell'unità immobiliare e della cantina al piano seminterrato, compreso dello spessore dei muri. Dall'indagine di mercato esperita e da indagine svolta nella città di Catanzaro, per la zona interessata, ho valutato i prezzi di mercato correnti attraverso valori che variano da € 900,00 al mq. per appartamenti in cattivo stato di manutenzione ed esposti male, ed € 1.500,00 al mq. per appartamenti di recente costruzione ed in buono stato di manutenzione. Considerate le sufficienti condizioni di manutenzione, dell'esposizione e dell'ubicazione, all'immobile nel suo insieme attribuisco il valore di **€ 1.100,00 al mq.** do superficie coperta.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della città di Catanzaro. Il prezzo di mercato è stato verificato presso le agenzie immobiliari della zona. L'analisi condotta presso queste agenzie garantisce un minor scarto di errore per il fatto che non è viziata da situazioni di evasione fiscale riscontrabili spesso negli atti di compravendita..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	133,76	€ 130.092,38	€ 130.092,38

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 19.513,86

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Maria C. Andricciola
Perito: Arch. Francesco Caligiuri



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 110.578,52**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 110.078,52**

martedì, 28 mar. 2006

il perito
Arch. Francesco Caligiuri

Giudice Dr. Maria C. Andricciola
Perito: Arch. Francesco Caligiuri



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

Data 25/10/2021 Ora 09:25:33
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 113942 del 2021
Ricevuta di cassa n. 11657
Ispezione n. CZ 113944/3 del 2021
Inizio ispezione 25/10/2021 09:25:26

Richiedente BISURGI DAVIDE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 57 - Particella 144 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 22/10/2021

Elenco immobili

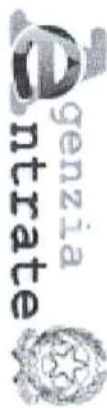
Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 57 Particella 144 Subalterno 4

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 28/05/2020 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 16/11/2020 -
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Direzione Provinciale di CATANZARO
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CATANZARO

Data: 25/10/2021

Ora: 09.31.22

Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 7,00

Quietanza n. 1545 / 1201 del 25/10/2021

Richiedente: BISURGI DAVIDE

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 7,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

PAGAMENTO ELETTRONICO euro 7,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 11657 del 25/10/2021

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscosso	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
72AUT/Ispezione da base informativa	CZ113944 / (1,3)	Immobile ubicato a: CATANZARO(CZ) Catasto FABBRICATI Foglio: 57 Particella: 144 Subaltemo: 4	7,00	l/nominativo/firmo	Normale	778T	7,00
				2/elenco sintetico	Normale	778T	0,00
TOTALE:			7,00				7,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TASSA IPOTECARIA 778T

Il Cassiere
CNCNML

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 7,00

Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06848734 Transazione: 4270074156 Data: 25/10/2021 Ora: 09:31:00 Codice autorizzazione Banca: 834520

Codice Cliente: 000000000000030320 Banca Negoziazione: