
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 9/2015 R.G.E.

Promossa dalla

Promossa dalla BBVA FINANZA S.p.a

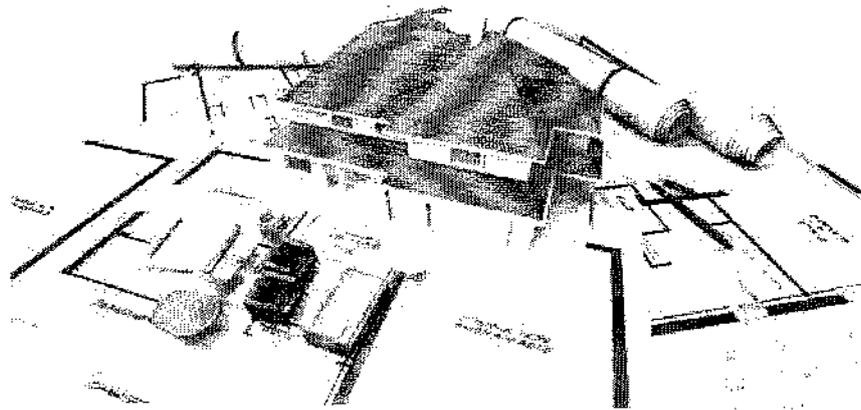
contro



Giudice: Dott.ssa Damiani Song

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270

Architetto J. Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050/Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotta@archivodigitale.it



INDICE

I. Premessa	1
1) Quesito richiesto:	
I. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....	5
✦ BENE 1 Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3.....	6
DOCUMENTO 1: Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	17
DOCUMENTO 2: Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo.....	18
✦ BENE 2 Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23.....	19
DOCUMENTO 3: Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	25
DOCUMENTO 4: Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo.....	26
✦ BENE 3 Foglio n. 13 - Particella n. 54– Sub.24.....	27
Descrizione dettagliata Immobile.....	37
DOCUMENTO 5: Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	41
DOCUMENTO 6: Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo	42
2) Quesito richiesto:	
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	43
3) Quesito richiesto: 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;.....	43
4) Quesito richiesto: 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);.....	47
5) Quesito richiesto: 5	
al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....	52
6) Quesito richiesto: 6	
in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;.....	52



7) Quesito richiesto: 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;.....	52
8) Quesito richiesto: 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.....	52
9) Quesito richiesto 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.....	53
10) Quesito richiesto 10: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....	57
11) Quesito richiesto 11: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....	59
Indice allegati	61



1. Premessa

Lo scrivente Arch. J. Capicotto Michela, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 9/15 R.G.E., promossa dalla **BBVA FINANZA S.p.a.** contro [REDACTED] nella causa in epigrafe, avente come oggetto n.3 immobili siti nei Comuni di Soverato e di seguito meglio indicati:

- Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T - Cat. C1 Via San G. Bosco;
- Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 23 - piano T- Cat. C1 Via San G. Bosco ;
- Foglio di mappa 13 Part.54 Sub 24 - piano 4 - Cat. A3 Via Vittorio Veneto;

PREMESSO

- che il G.E con ordinanza del 22/06/2017 ha disposto la ripresa delle operazioni peritali sospese nel 2015;
- Il CTU ha fissato la data di primo accesso presso i cespiti per giorno 21 Luglio 2017 ore 16:00;
- In data 20 Luglio il sottoscritto CTU ha ricevuto attestazione da parte del Sig. [REDACTED] inoltrata dall'indirizzo mail pec del suo legale Avv. Giovanni Caridi, con la quale comunicava di non poter presiedere alle operazioni peritali per motivi personali;
- Il CTU ha fissato la data di secondo accesso presso i cespiti per giorno 13 Settembre 2017 ore 16:00. Tale comunicazione è stata inviata al Sig. [REDACTED] mediante raccomandata assicurata A/R ed al suo legale Avv. Giovanni Caridi mediante mail pec certificata.;
- Al sopralluogo non era presente il Sig. [REDACTED] nè altra persona da lui delegata; inoltre il sottoscritto CTU non ha ricevuto alcuna comunicazione che possa giustificare l'esito negativo del sopralluogo stesso;
- In data 14/09/17 il sottoscritto CTU ha presentato istanza al G.E. chiedendo ed ottenendo il presidio di un fabbro e della forza pubblica, per il sopralluogo fissato per giorno 25 Settembre c.a.;
- Di seguito il Sig. [REDACTED] ha raggiunto telefonicamente il sottoscritto CTU al fine di concordare pacificamente una data di accesso al compendio pignorato, prevista per venerdì 29 Settembre 2017 ore 10:00. Tale comunicazione è stata notificata al di lui legale, Avv. Giovanni Caridi, all'indirizzo mail pec ufficiale;



Avendo il G.E. disposto la ripresa delle operazioni peritali, successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Soverato;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

In data 29/09/2017 il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare il primo accesso alla presenza del Sig. [REDACTED], il quale ha consentito un accesso pacifico nello svolgimento delle operazioni peritali sui tre immobili pignorati.

Le notifiche di sopralluogo, e le varie comunicazioni inerenti al procedimento in corso, sono state inviate alle parti in causa nelle seguenti modalità:

- ✦ **BBVA FINANZA S.p.a** presso:
 - enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it ;
 - Avv. Alessandra Rotella alla mail rotellaalessandralibero.it ;
- ✦ **Debitore esecutato** [REDACTED] presso
 - Avv. Giovanni Caridi mail pec certificata giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it ;

Al sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED], il quale occupa l'immobile identificato al Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 23 - piano T- Cat. C1 Via San G. Bosco, dove detiene un'attività commerciale che lui stesso conduce.

Per quanto riguarda l'immobile identificato al Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T- Cat. C1 Via San G. Bosco, è attualmente occupato da un'attività commerciale che si occupa di vendita di articoli per parrucchieri e/o similari.

Infine l'immobile identificato al Foglio di mappa 13 Part.54 Sub 24 - piano 4 - Cat. A3 Via Vittorio Veneto, è attualmente abitato dalla madre del Sig. [REDACTED] che vi abita stabilmente.

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione dei beni oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico immobili, descrizione ambienti e finiture interne/esterne, ecc.).



Risposta ai Quesiti

- Quesito 1)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Quesito 2)** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 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;
- 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 (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- Quesito 5)** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 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
- 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 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;
- 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;
- 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;
- Quesito 10)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa



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

Quesito 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).



Quesito richiesto: 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e
rappresentazione fotografica del bene;

Di seguito si riporta la classificazione dei beni pignorati così per come indicati nelle visure catastali:

Catasto Fabbricati :

- 1 **BENE)** Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 45 mq, Rendita € 1.238,72 – Piano T, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

- 2 **BENE)** Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 54 mq, Rendita € 1.486,47 – Piano T, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

- 3 **BENE)** Comune Soverato – Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24 Categoria A/3, cl 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 619,75 – Piano 4, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

Di seguito verrà descritto dettagliatamente e separatamente ciascun bene pignorato; per ognuno verrà fornita una rappresentazione fotografica ed una esatta determinazione catastale. Nel proseguo della presente relazione di stima , e per comodità descrittiva i beni verranno indicati per come definiti in questo paragrafo, nello stesso ordine e contraddistinti con la stessa numerologia.



1 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 45 mq, Rendita € 1.238,72 – Piano T, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

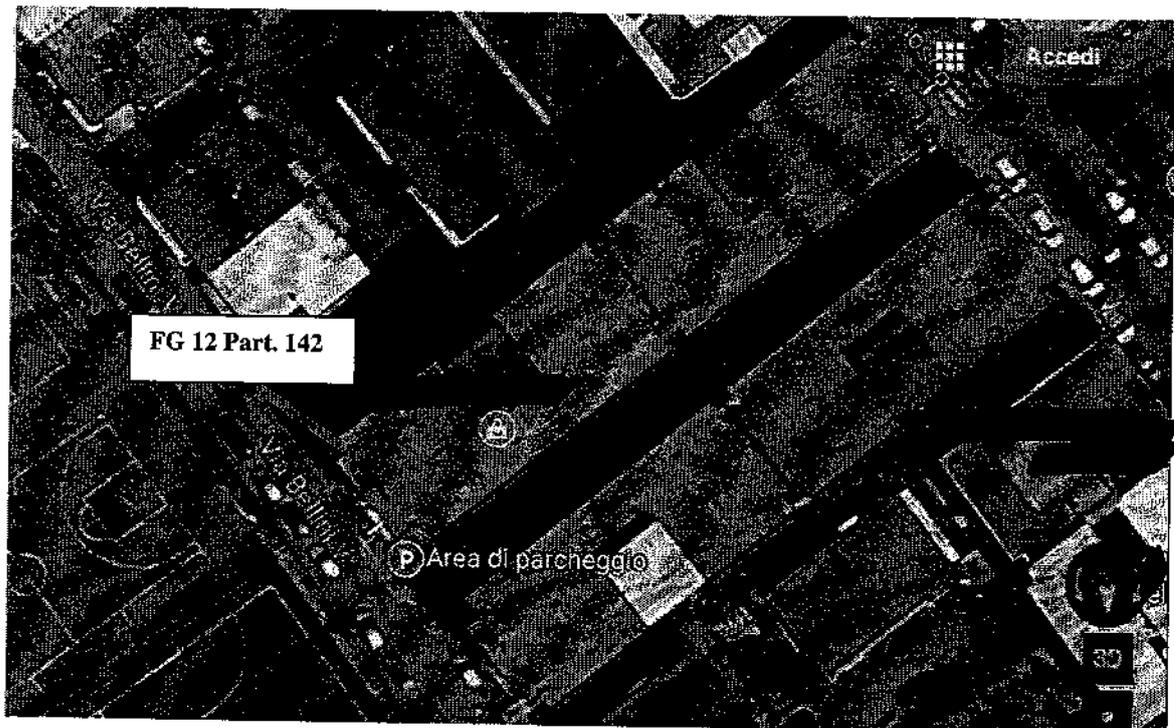


Fig. 1 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 12 - Particella n. 142 - google maps





Fig. 2 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 12 - Particella n. 142 – stralcio catastale

I beni 1) e 2) identificati al Foglio n. 12 Particella n. 142 Sub 3 e 23, sono due locali commerciali e si trovano in Via San Giovanni Bosco, all'interno di un complesso edilizio che ospita diversi locali ad uso commerciale e alimentare a piano terra, ed uffici ed abitazioni ai piani alti. In particolar modo i due locali periziati sono contigui e confinanti.

Nel locale in questione meglio identificato come SUB 3, alla data di avvenuto sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di un' attività commerciale che si occupa della vendita di materiale per parrucchiere e/o similari, vendita di parrucche ecc.

E' stata inoltrata richiesta riguardo l'esistenza di contratti di fitto o similari all'indirizzo pec dell'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente relazione.

Da indagini emerge che attualmente non esistono contratti di fitto regolarmente registrati; inoltre è stata estratta copia di un precedente contratto di fitto scaduto nel 2010.

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 29/09/2017, i locali nel complesso si presentano in ottime condizioni di stato e di conservazione.



Rispetto alle planimetrie depositate al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, su ciascun locale, il quale costituisce un illecito edilizio non essendo state aggiornate le planimetrie presso il Catasto.

Ovviamente nello svolgimento delle indagini di rito presso gli uffici comunali preposti il sottoscritto CTU ha presentato istanza per verificare se esiste e quale è il titolo in base al quale sono stati realizzati i lavori suddetti, e qualora manchi l'autorizzazione, se esistono i presupposti per sanare l'opera con i relativi costi da sostenere.

Da talune indagini è emerso che è stata regolarmente presentata Pratica Edilizia D.I.A. in data 15/11/2004 con prot. n°16584. Quindi sussiste, su questa unità catastale, regolarità urbanistica, mentre manca la regolarità catastale, non avendo il proprietario provveduto ad aggiornare la planimetria al Catasto.

La procedura per regolarizzare il tutto, sarà oggetto del quesito n.10 a pag 57.

A questo locale si accede dal fronte strada principale Via San Giovanni Bosco, attraverso una gradinata; è anche presente una rampa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Come già detto i sub 3 e 23 sono contigui; nello specifico il sub 3 confina a est con la strada principale Via San Giovanni Bosco, ad ovest con il sub 3, a nord con la strada interna della "Galleria Vittoria" a percorrenza pedonale, ed a sud con altro corpo di fabbrica catastalmente individuato come sub 144.

Tab. - Rilievo metrico Immobile SUB 3:

<i>Vano</i>	<i>Area calpestabile (mq)</i>
PIANO TERRA	
<i>Locale</i>	39,00
<i>Anti- Bagno</i>	1,93
<i>Bagno</i>	2,76
PIANO SOPPALCO	
<i>Sala esposizione parrucche</i>	44,52
<i>Sala deposito</i>	
TOTALE superficie calpestabile 88,21 mq	

Di seguito si allegano le foto dell'interno del locale, che meglio descrivono lo stato dei luoghi:



**FG 12 PART. 142 SUB 3
PIANO T**



Fig. 3 – Individuazione ingresso principale locale - Foglio n. 12 - Particella n. 142 SUB 3

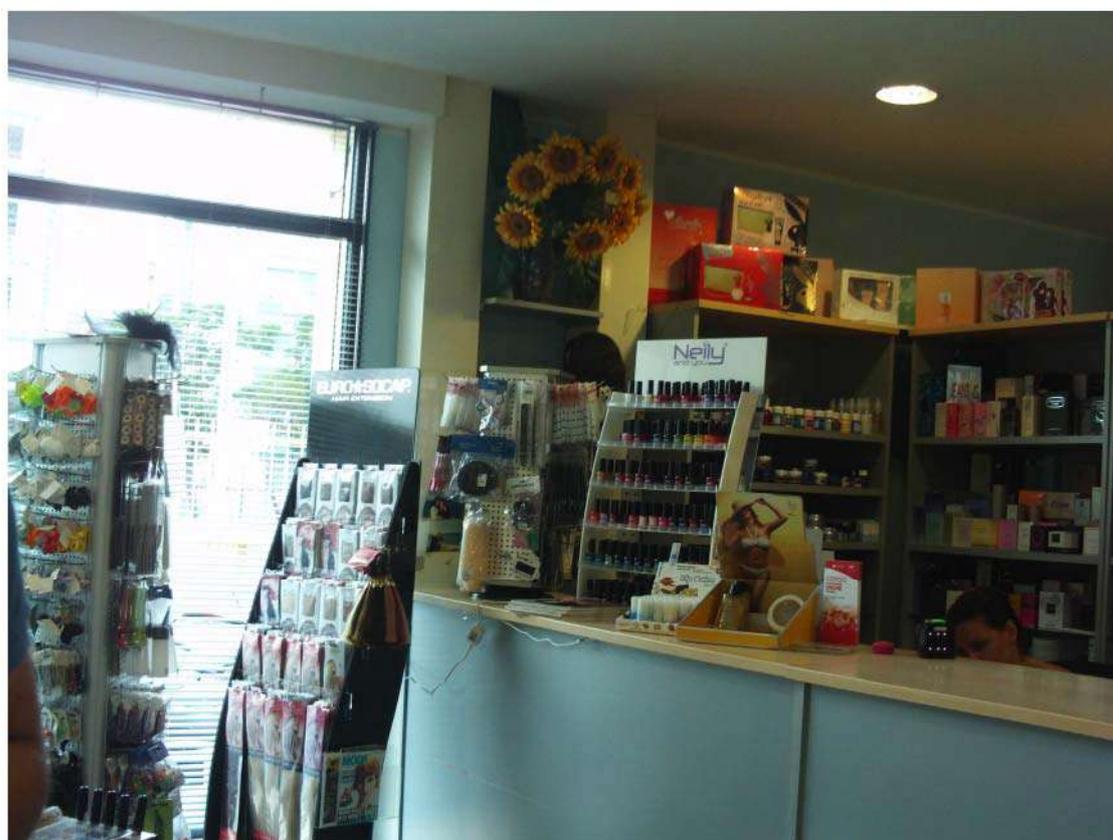


Fig. 4 – interno locale - Foglio n. 12 - Particella n. 142 SUB 3



Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'interno del soppalco del locale:



Fig. 5 – Locale deposito materiale



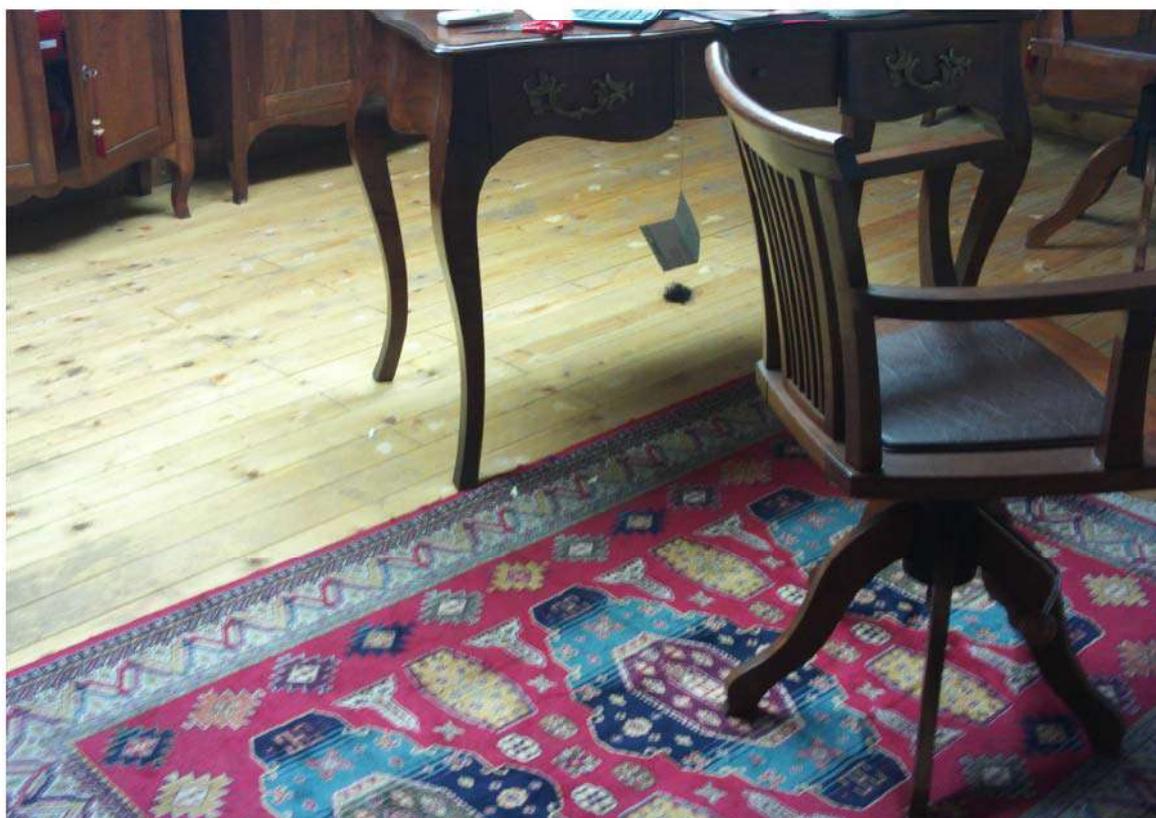


Fig. 4 – Locale esposizione e vendita parrucche





Fig. 5 – Locale esposizione e vendita parrucche





Fig. 6 – Particolare pavimento soppalco





Fig. 7 – Camerino di prova parrucche





Fig. 8 – Particolare scala di collegamento tra locale PT e P Soppalco





Fig. 9 – Particolare “WC” Piano Terra



DOCUMENTO 1 :

Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub.3

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

MODULARO
19/04/2017



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

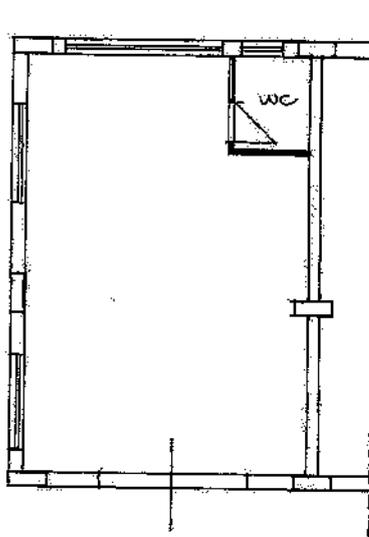
MOD. BR (CEI)

LEIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di SOVERATO via S. GIOVANNI BOSCA civ.

Catasto del Pubblico, ricerca istruttoria - Situazione al 22/05/2017 - Comune di SOVERATO (873) - Soggetto: MINNITI ANGELO - Foglio 12 - Part. 142 - Sub. 3

(PIANTA PIANO RILEVATO)
H= 500



ORIENTAMENTO



SCALA DN: 100

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate dall' <u>IME</u> <u>SILIO</u> (Nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Diagnosi di variazione <input type="checkbox"/>	<u>FRANCESCO</u> <u>SOVERATO</u>	
Dato presente in Catasto <input checked="" type="checkbox"/>	<u>FRANCESCO</u> <u>SOVERATO</u>	
Totale Foglio <u>12</u> - Foglio <u>12</u> - Part. <u>142</u> - Sub. <u>3</u>	Richiedente <u>MICHELA CAPICOTTO</u>	
	data <u>22/05/2017</u> Firma <u>[Signature]</u>	

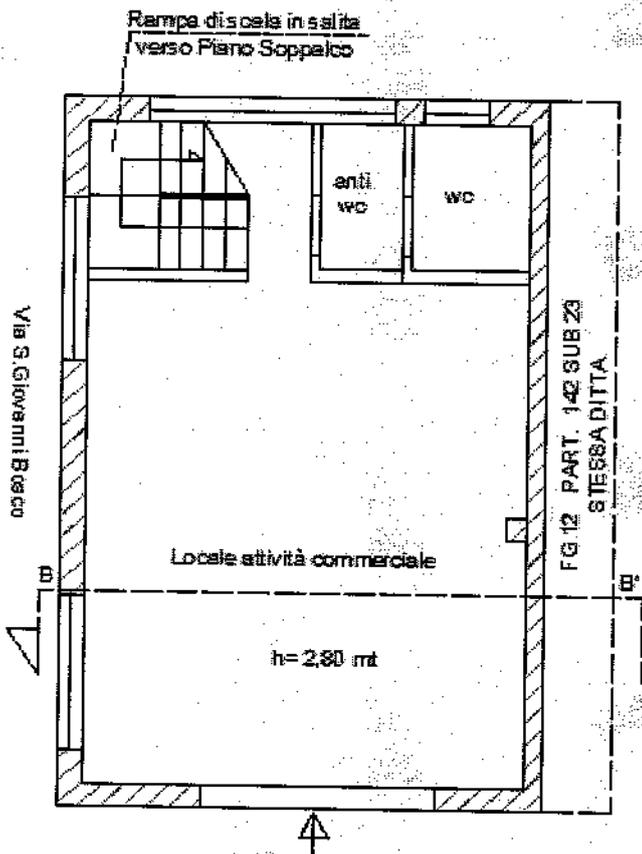


DOCUMENTO 2 :

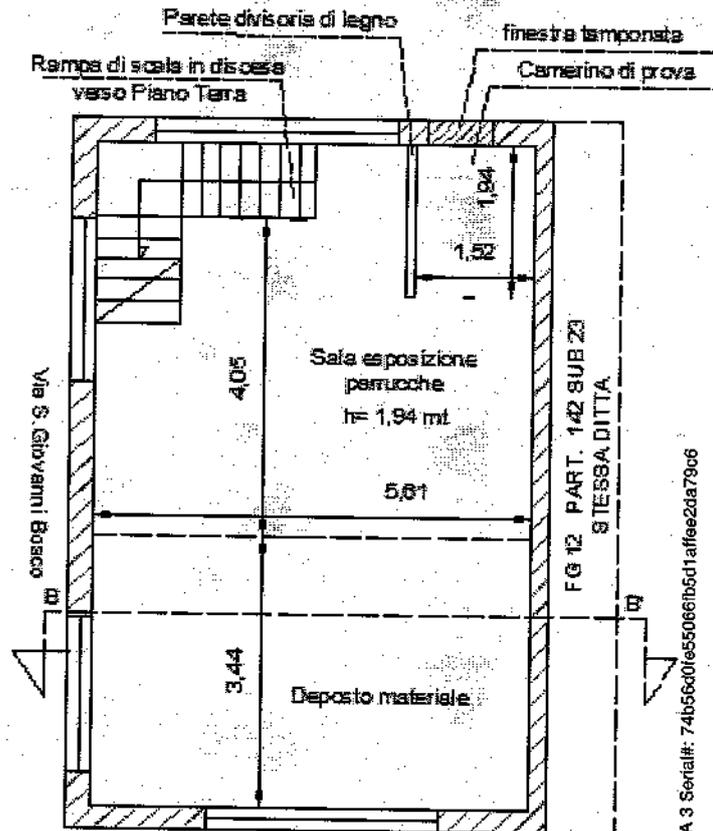
Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub.3

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOPPALCO



2 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub.23 -
Categoria C/1, cl 4, consistenza 54 mq, Rendita € 1.486,47 – Piano T, (proprietà
quota 1/1 [REDACTED])



Fig. 10 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 12 - Particella n. 142 - google maps



Procedura Esecutiva n. 9/2015 R.G.E.
Promossa dalla BBVA FINANZA S.p.a contro



Fig. 11 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 12 - Particella n. 142 – stralcio catastale



Fig. 12 – Individuazione ingresso Foglio n. 12 - Particella n. 142 SUB 23



Come già detto i beni 1) e 2) identificati al Foglio n. 12 Particella n. 142 Sub 3 e 23, sono due locali commerciali e si trovano in Via San Giovanni Bosco, all'interno di un complesso edilizio che ospita diversi locali ad uso commerciale e alimentare a piano terra, ed uffici ed abitazioni ai piani alti. In particolar modo i due locali sono contigui e confinanti

Questo immobile meglio identificato come SUB 23 è occupato dallo stesso Sig. [REDACTED] debitore esecutato della procedura, il quale detiene un'attività commerciale meglio conosciuta come "Concessionario Olivetti in Macchine Ufficio, Noleggio commercio e riparazione, Produzione e Commercio di mobili metallici Ufficio ecc."

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 29/09/2017, il locale nel complesso si presenta in ottime condizioni di stato e di conservazione.

Rispetto alla planimetria depositata al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, il quale costituisce un illecito edilizio, non essendo lo stesso rappresentato presso le planimetrie in atti all'Agenzia del Territorio.

Da indagini condotte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Soverato emerge che il soppalco non risulta essere stato autorizzato. Quindi verrà successivamente dettagliato l'iter da seguire per regolarizzare lo stesso nel quesito n.10 pag.57. A questo locale si accede dal fronte strada principale Via San Giovanni Bosco, attraverso una gradinata; è anche presente una rampa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Come già detto i sub 3 e 23 sono contigui; nello specifico il sub 23 confinano a est con il sub 3, ad ovest con altro locale facente parte del corpo edilizio della part.142, a nord con la strada interna della "Galleria Vittoria" a percorrenza pedonale, ed a sud con altro corpo di fabbrica catastalmente individuato come sub 144.

Tab. - Rilievo metrico Immobile SUB 23:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
PIANO TERRA	
Locale	44,3
Anti- Bagno	2,05
Bagno	2,67
PIANO SOPPALCO	
Bagno	2,46
Stanza 1	8,78
Locale tecnico	7,18
Studio Principale	22,34
Corridoio - Disimpegno	9,27
TOTALE superficie calpestabile 99,05 mq	



Di seguito si allegano le foto dell'interno del locale, che meglio descrivono lo stato dei luoghi:



Fig. 13 – Interno Locale “Olivetti”



Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'interno del soppalco del locale:



Fig. 14 – Particolare locali Soppalco



Fig. 15 – Particolare scala di collegamento tra locale PT e P Soppalco





Fig. 16 – Particolare locale tecnico soppalco



DOCUMENTO 3:

Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub. 23

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

MOD. 101 (CE) LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di o.i.u. in Comune di SOVERATO via SAN GIULIANO, BOXO & Bellio civ. _____

PIANTA PIANO RIALZATO
 H = 5,00

sub 1, p. M. 75
 stessa ditta

sub 3, p. M. 142
 stessa ditta

sub 2, part. M. 144
 stessa ditta

per ampliamento del sub 4, mediante fusione dello stesso sub 4 con porzione residua del sub 5 assume sub per 23

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

1477/94

Declarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Ultima Planimetria depositata _____
 Data presentazione: 01/04/2015 - Data di deposito: _____
 Fogli: 1 - Formato di acc. A4 (210x297) - Fogli: 1 - Fogli: 1

Completata dal ING. SILIBO
 (Titolo, cognome e nome)
FRANCESCO SAVERIO

Inscritto all'Albo de ING. SAVERIO

RICERCA MICHELA CAPICOTTO

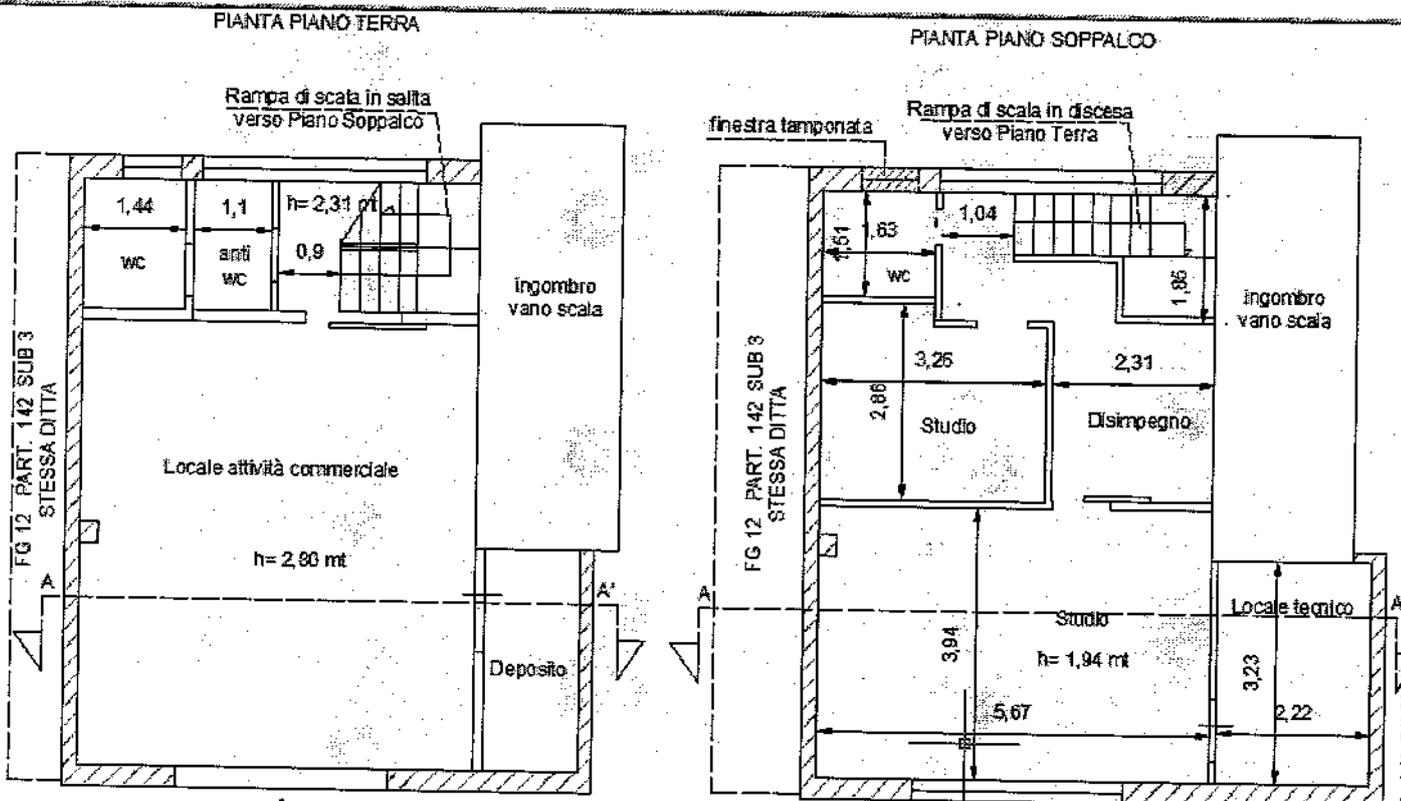
RESERVATO ALL'UFFICIO

Catasto del Tribunale, ufficio registri - Situazione al 27/06/2015 - Comune di SOVERATO (8712) - Foglio: 12 - Part: 142 - Sub: 23

DOCUMENTO 4 :

Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub.23

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo



- 3 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24 Categoria A/3, cl 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 619,75 – Piano 4, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

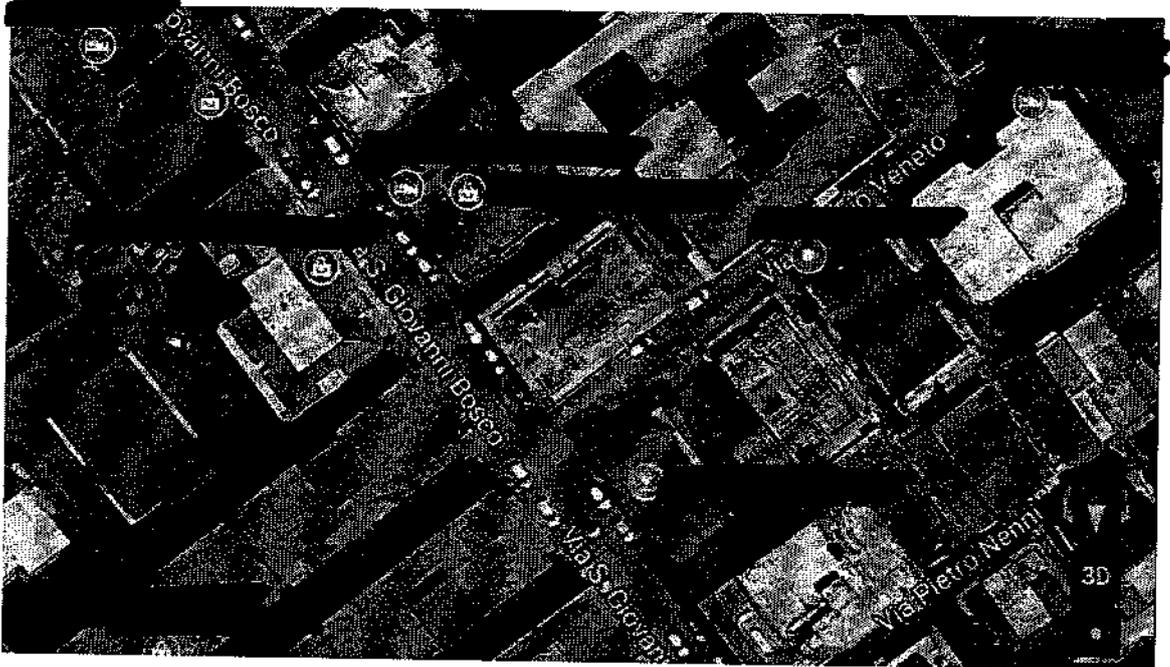


Fig. 17 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 13 - Particella n. 54- google maps



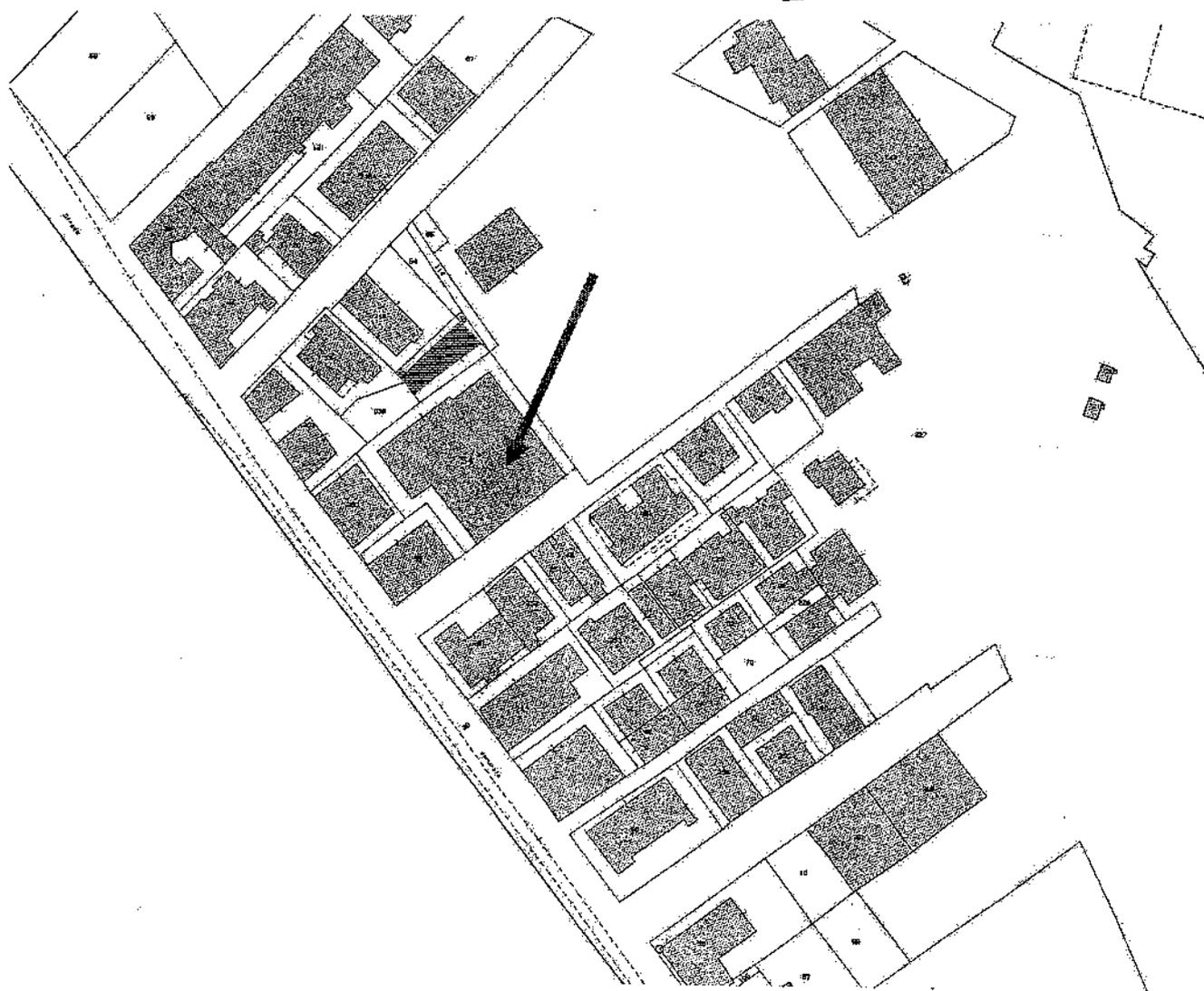


Fig. 18 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 13 - Particella n. 54- - stralcio catastale

Il bene 3) identificato al Foglio n. 13 Particella n. 54 Sub 24, è un appartamento ad uso residenziale ubicato al 4° piano di una palazzina condominiale sita in Via Vittorio Veneto, poco distante dai locali identificati nella presente perizia come bene 1) e 2).

Attualmente questo immobile è stabilmente occupato dalla madre del Sig. [REDACTED] debitore esecutato della procedura.

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 29/09/2017, l'immobile nel complesso si presenta in ottime condizioni di stato e di conservazione.

Rispetto alla planimetria depositata al catasto, in fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di una tramezzo divisorio nel vano cucina, il quale costituisce un illecito



edilizio, non essendo lo stesso rappresentato presso le planimetrie in atti all'Agenzia del Territorio.

Verrà successivamente dettagliato l'iter da seguire per regolarizzare catastalmente questo illecito, in risposta al quesito n.10 a pag.58.

Tab. - Rilievo metrico Immobile

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<i>Vano</i>	<i>Area calpestabile (mq)</i>
<i>Bagno 1</i>	2,64
<i>Bagno 2</i>	5,47
<i>Cucina</i>	17,18
<i>Dispensa</i>	5,71
<i>Soggiorno</i>	31,02
<i>Letto 1</i>	8,00
<i>Letto 2</i>	16,09
<i>Letto 3</i>	16,45
<i>Letto 4</i>	14,76
<i>Corridoio</i>	15,86
<i>Ingresso</i>	7,00
TOTALE superficie calpestabile 140,18mq	



Di seguito si allegano le foto dell'immobile, che meglio descrivono lo stato dei luoghi:



Fig. 19 – Individuazione vano “Letto 1 “





Fig. 20 – Individuazione vano “Bagno 1 “





Fig. 21 – Individuazione vano “corridoio “





Fig. 22 – Individuazione vano “cucina”



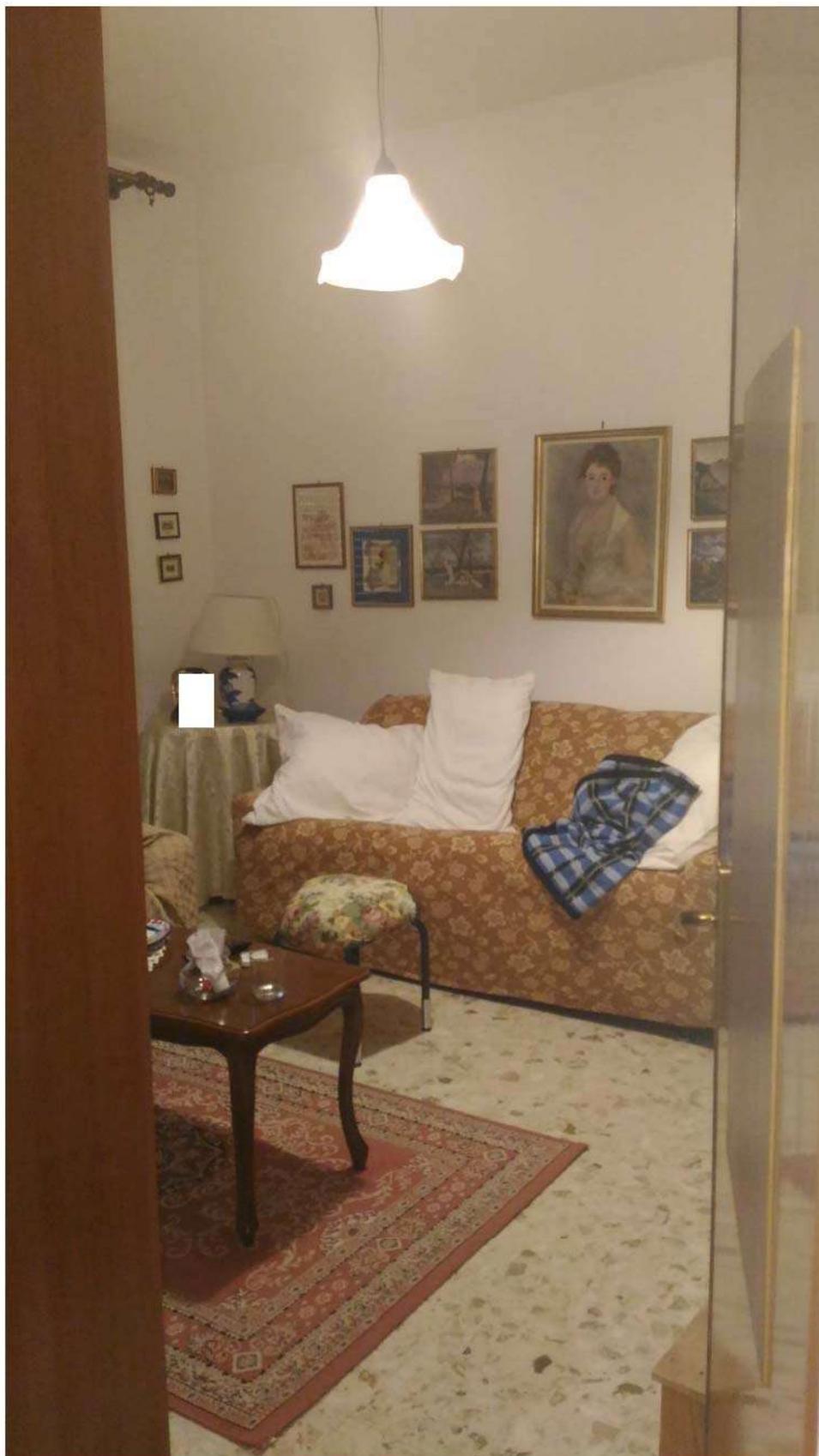


Fig. 23 – Individuazione vano “Letto 2 “





Fig. 24 – Individuazione vano “Letto 4 “





Fig. 25 – Individuazione vano “Bagno 2 “





Fig. 26 – Individuazione vano “Soggiorno “

Di seguito una descrizione dettagliata del bene 3) identificato al **Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24** ; verrà poi allegata una planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni dell’immobile periziato.

➤ **Descrizione dettagliata Immobile**

BENE 3) - Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24

L’immobile ha una superficie calpestabile di circa 140,95 mq, è composto da una cucina, salotto, due bagni e quattro camere da letto, per un altezza utile di 3,00 mt.

▪ **Ingresso** : Una volta effettuato l’accesso all’appartamento il primo ambiente che incontriamo è un piccolo disimpegno, con una superficie calpestabile di 7,00 mq. All’immobile si accede attraverso un portone in legno, (largh. 1,00cm e h 2,10cm).

La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco liscio bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato.

La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario.



▪ **Camera da Letto 1:** Successivamente a destra, rispetto all'accesso all'appartamento, troviamo una stanza da letto singola; la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. Nella stanza (superficie calpestabile di 8 mq) è presente un'apertura a finestra a due ante (largh. 1,40cm e h 2,10cm) composta da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro e con persiane semovibili.

Alla stanza si accede attraverso porta in legno ad anta cieca (largh. 0,80cm e h 2,10cm). La stanza è illuminata artificialmente da un plafoniera posta a soffitto e posizionata al centro della stanza. E' presente un condizionatore utilizzato per aria calda/fredda.

▪ **Bagno 1:** A servizio esclusivo della stanza è presente un bagno, avente una superficie calpestabile di 2,64 mq.

Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posta a soffitto e posizionata al centro, è presente una finestra ad un'anta. Il bagno è dotato di un wc, un bidet, un lavabo ed un box doccia, serviti da acqua corrente comunale.

▪ **Soggiorno** Successivamente a sinistra, rispetto all'accesso all'appartamento, troviamo in soggiorno con superficie calpestabile di 31 mq.

La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco liscio bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato.

Nella stanza sono presenti due aperture a balcone (largh. 1,40cm e h 2,10cm), composte da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro e persiane semovibili. Da una di queste aperture, si accede ad una terrazza-balcone di circa 7,88 mq.

Sono installati condizionatori utilizzati per aria calda e fredda. La stanza è illuminata artificialmente da lampadari ed alcune applique applicate a parete.

▪ **Cucina:** Adiacente alla camera "Letto 1" troviamo la cucina avente una superficie calpestabile di 17,18 mq. La stanza si presenta in ottimo stato; nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un'altezza utile di 2,00mt. le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente



in formelle di gres porcellanato. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt.

La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario posto a soffitto. È presente apertura a balcone che dà accesso ad una terrazza di 3,33 mq circa. In fase di sopralluogo è stata riscontrata una irregolarità riguardo la presenza di una tramezzatura non rappresentata presso la planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio.

▪ **Camere da Letto 2-3-4: Nell'immobile sono presenti altre n.3 camere da letto.**

Le stanze da letto si presentano in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. La camera 2 ha una superficie calpestabile di 16,09 mq, la camera 3 di 16,45 mq e la camera 4 di 14,76 mq. Le camere 2 e 3 sono provviste di apertura a finestra composta da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro e con persiane semovibili, mentre la camera 4 con apertura a balcone delle medesime caratteristiche; inoltre da questa apertura si ha accesso ad una terrazza di 4,48 mq circa.

Alle stanze si accede attraverso porte in legno ad anta cieca (largh. 0,80cm e h 2,10cm). Le stanze sono illuminate artificialmente da un plafoniera posta a soffitto e posizionate al centro della stanza. Sono presenti condizionatori utilizzati per aria calda/fredda.

▪ **Bagno 2:** A servizio comune dell'appartamento è presente un bagno, avente una superficie calpestabile di 5,47 mq.

Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posta a soffitto e posizionate al centro, è presente una finestra ad un'anta. Il bagno è dotato di un wc, un bidet, un lavabo ed una vasca, serviti da acqua corrente comunale.

Al fine della valutazione finale dell'immobile identificato come BENE 3) bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.



Di seguito verranno computate le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore CUCINA	(25 % 3,33) 0,83 mq
Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore LETTO 4	(25 % di 4,48) 1,12 mq
Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore SOGGIORNO	(25 % di 7,88) 1,97 mq
TOTALE	<u>3,92 mq</u>

L'immobile identificato come Bene 3, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.ile esistenti del fabbricato condominiale;
- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);
- è presente l'impianto televisivo;
- è presente l'impianto citofonico;
- l'appartamento è servito al piano da ascensore condominiale;



DOCUMENTO 5:

Foglio n. 13 - Particella n. 54 - Sub.24

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Data presentazione: 08/04/2015 - Data: 22/06/2015 - n. C2006482 - Richiedente MICHELA CAPICOTTO

MILANO 12.06.2015

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN UNO DEI CASI ENUNCIATI ALL'ART. 2, COMMA 1, LETTURA SECONDA, DELLA LEGGE N. 46 DEL 28 FEBBRAIO 1989

Mon. B. 1 Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Libre 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPERANZA Via VITTORIO VERETO
Ditta: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

QUARTO PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Compilata dal Arch. J. Michela Capicotto
Inscritta all'Albo degli Architetti
della Provincia di CATANZARO
Data 18.6.2015
Firma J. Michela Capicotto

Comune di SOVERATO (PT) - Segretario: MIRANTI ANGELO - Foglio 13 - Part. 54 - Sub. 24

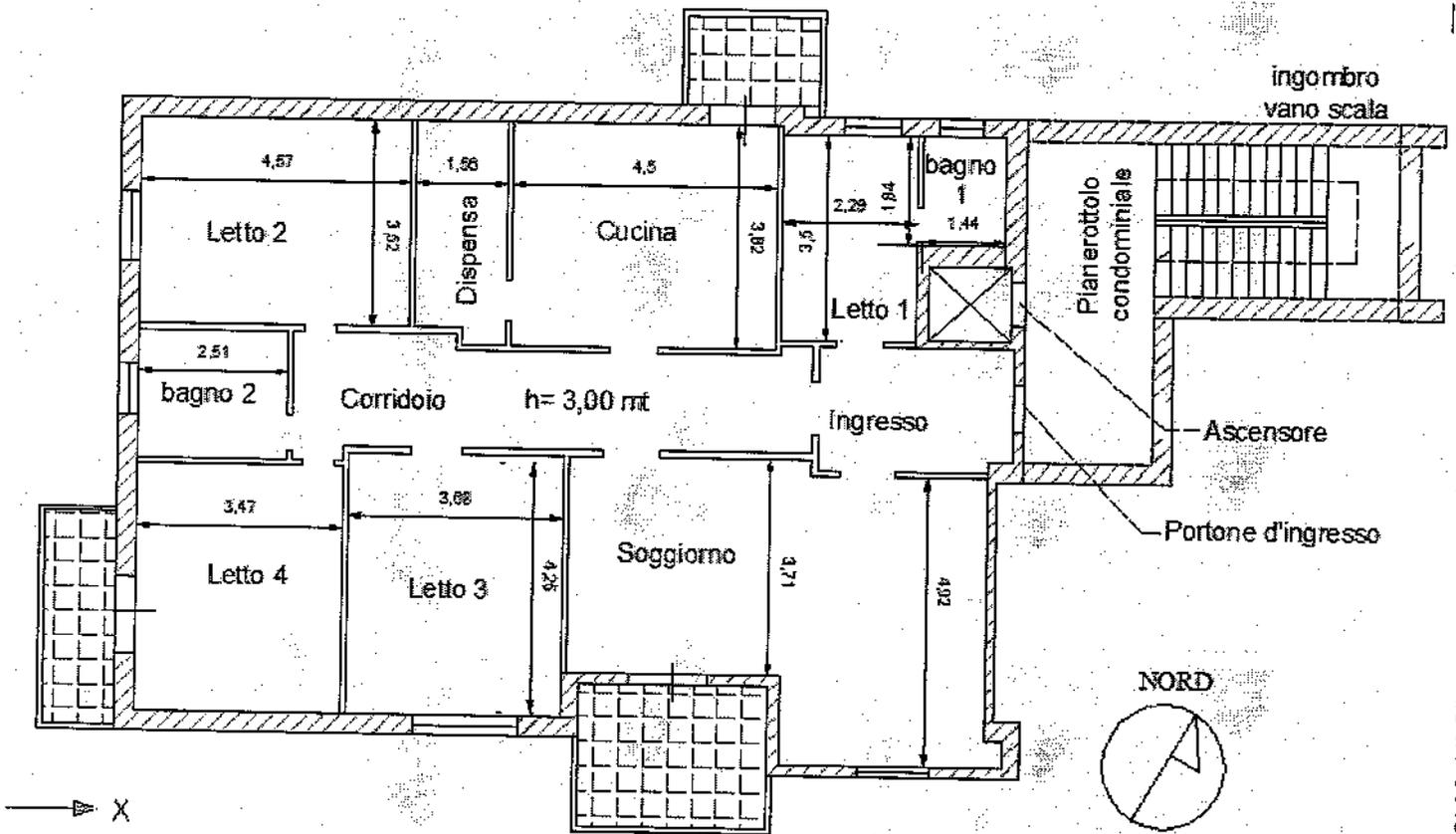
Data presentazione: 08/04/2015 - Data: 22/06/2015 - n. C2006482 - Richiedente MICHELA CAPICOTTO
Tot. schede: 1 - Formato di arch.: A3(297x420) - Fog. di scale: 1:1
Utens. Planimetria in rds



DOCUMENTO 6 :

Foglio n. 13 - Particella n. 54 - Sub.24

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo



n.b. fuori scala



Quesito richiesto: 3

Quesito richiesto: 2

il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Il compendio pignorato è catastalmente di proprietà del Sig. [REDACTED]
Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad quanto segue:

- 1° BENE) Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T - Cat. C1 Via San G. Bosco
atto pubblico di compravendita del 22/03/2004 in atti dal 31/03/2004 rep.
17709 rogante Lopez Bianca ;
- 2° BENE) Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T - Cat. C1 Via San G. Bosco
atto pubblico di compravendita del 22/03/2004 in atti dal 31/03/2004 rep.
17709 rogante Lopez Bianca ;
- 3° BENE) Foglio di mappa 13 Part.54 Sub 24 - piano 4 - Cat. A3 Via Vittorio Veneto;
atto di compravendita del 10/05/1995 rep. 31564 rogante Edda Rao;

Quesito richiesto: 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;

- 1 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 45 mq, Rendita € 1.238,72 – Piano T, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad quanto segue: atto pubblico di compravendita del 22/03/2004 in atti dal 31/03/2004 rep. 17709 rogante Lopez Bianca ;

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione dei beni pignorati da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo, dove si è constatato che il locale meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Soverato al Fg. 12 Par. 142 Sub 3, alla data di



avvenuto sopralluogo, è occupato da attività commerciale uso terzi quale tipo la vendita di materiale e articoli per parrucchieri, estetisti ecc. Per tale immobile inoltre, da indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate, si è constatato che attualmente non sono registrati contratti di fitto, bensì l'ultimo contratto ha come data di scadenza l'anno 2010.

Si rimanda all'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in Allegato 9.

Elenco formalità esistenti sul cespite:

*** ISCRIZIONE del 03/05/1994 nn. 8209 R.G. e 719 R.P**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Naso Natale;

- 1) Annotazione n.13 del 05/11/1995 (Frazionamento in quota)
- 2) Annotazione n.1694 del 22/06/2004 (Restrizione di beni)

*** TRASCRIZIONE del 25/08/1999 nn. 17000 R.G. e 12785 R.P**

atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. n.1338 del 05/07/1999;

- 1) Annotazione n.2764 del 24/12/2002 (Restrizione di beni)
- 2) Annotazione n.1548 del 26/06/2003 (Cancellazione)

*** TRASCRIZIONE del 30/03/2004 nn. 5910 R.G. e 4044 R.P**

atto tra vivi Compravendita - Notaio Lopez Bianca rep. n. 17709/5229 del 22/03/2004;

*** ANNOTAZIONE del 22/06/2004 nn. 12039 R.G. e 1694 R.P**

Annotazione a Iscrizione Restrizione di beni - Notaio Lopez Bianca rep. n. 17757 del 30/04/2004;

*** ISCRIZIONE del 13/08/05/2014 nn. 9445 R.G. e 778 R.P**

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale ordinario rep. n.17495 del 13/02/2013;

*** TRASCRIZIONE del 24/02/2015 nn. 2071 R.G. e 1712 R.P**

atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario C/O La Corte d'Appello rep. n.8005 del 02/01/2015;



- 2 **BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23 –**
Categoria C/1, cl 4, consistenza 54 mq, Rendita € 1.486,47 – Piano T, (proprietà
quota 1/1

Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad quanto segue: atto pubblico di compravendita del 22/03/2004 in atti dal 31/03/2004 rep. 17709 rogante Lopez Bianca ;

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione dei beni pignorati da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo, dove si è constatato che attualmente il locale meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Soverato al Fg. 12 Par. 142 Sub 23 è occupato dal Sig. che in qualità di proprietario vi conduce personalmente un'attività commerciale quale la vendita e assistenza di articoli uso ufficio, cancelleria , telefonia e similari.

Elenco formalità esistenti sul cespite:

*** ISCRIZIONE del 03/05/1994 nn. 8209 R.G. e 719 R.P**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Naso Natale;

- 1) Annotazione n.13 del 05/11/1995 (Frazionamento in quota)
- 2) Annotazione n.1694 del 22/06/2004 (Restrizione di beni)

*** TRASCRIZIONE del 25/08/1999 nn. 17000 R.G. e 12785 R.P**

atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello rep. n.1338 del 05/07/1999;

- 1) Annotazione n.2764 del 24/12/2002 (Restrizione di beni)
- 2) Annotazione n.1548 del 26/06/2003 (Cancellazione)

*** ISCRIZIONE del 25/02/2004 nn. 3513 R.G. e 482 R.P**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Lopez Bianca rep. n. 17643 del 19/02/2004;

*** TRASCRIZIONE del 30/03/2004 nn. 5910 R.G. e 4044 R.P**

atto tra vivi Compravendita - Notaio Lopez Bianca rep. n. 17709/5229 del 22/03/2004;



*** ANNOTAZIONE del 22/06/2004 nn. 12039 R.G. e 1694 R.P**

Annotazione a Iscrizione Restrizione di beni - Notaio Lopez Bianca rep. n. 17757 del 30/04/2004;

*** ISCRIZIONE del 13/08/05/2014 nn. 9445 R.G. e 778 R.P**

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale ordinario rep. n.17495 del 13/02/2013;

*** TRASCRIZIONE del 24/02/2015 nn. 2071 R.G. e 1712 R.P**

atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario C/O La Corte d'Appello rep. n.8005 del 02/01/2015;

3 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24 Categoria A/3, cl 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 619,75 – Piano 4, (proprietà quota 1/1

Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad quanto segue: atto di compravendita del 10/05/1995 rep. 31564 rogante Edda Rao

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione dei beni pignorati da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo, dove si è constatato che attualmente l'appartamento è occupato dalla madre del Sig. che vi abita stabilmente.

Elenco formalità esistenti sul cespite:

*** ISCRIZIONE del 13/08/05/2014 nn. 9445 R.G. e 778 R.P**

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale ordinario rep. n.17495 del 13/02/2013;

*** TRASCRIZIONE del 24/02/2015 nn. 2071 R.G. e 1712 R.P**

atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario C/O La Corte d'Appello rep. n.8005 del 02/01/2015;



Quesito richiesto: 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);

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri :

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi,terrazze e spazi esterni scoperti;
- a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
- b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;



Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Per ogni unità immobiliare periziate è stato effettuato il calcolo delle superfici di pertinenza.

• **Fonti di Informazione**

- ✓ *Uffici: N.C.E.U. e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;*
- ✓ *Agenzia del Territorio e Ufficio Conservatoria Catanzaro ;*
- ✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
- ✓ *Borsini immobiliari;*
- ✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari.*

• **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Allegato 6).

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra



una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si trascurava quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dai beni periziati.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

Dall'analisi dei dati presenti nella **Banca dati Quotazioni Immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- Negozio CI : min 1.650 €/mq max 2.200,00 €/mq
- Residenziale : min 1.150,00 €/mq max 1.500,0 €/mq

Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

- Negozio CI : min 1.555 €/mq med 1.799 €/mq max 2.044 €/mq
- Residenziale : min 1.111 €/mq med 1.244 €/mq max 1.377 €/mq



Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- Negozio C1 : locale di 72 mq in vendita a 145.000,00 € \implies 2.013,90 €/mq
- Residenziale : immobile di 120 mq in vendita a 150.000,00 € \implies 1.250 €/mq

Ovviamente i valori sopra indicati sono stati messi a confronto per ogni singola categoria. Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.325 \text{ €} + 1.244 \text{ €} + 1.250 \text{ €}}{3} = 1.273,00 \text{ €/mq}$$

Nella stima dell'immobile ad uso residenziale meglio identificato al **Foglio n. 13 - Particella n. 54 - Sub.24** Categoria A/3 applicherò il valore di 1.273,00 €/mq.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.925 \text{ €} + 1.799 \text{ €} + 2.013,90 \text{ €}}{3} = 1.912,63 \text{ €/mq}$$

Nella stima delle unità immobiliari categoria C1 identificate al **Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub.3 e Sub 23**, applicherò il valore di 1.912,63 €/mq.

Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nel nostro caso non verrà applicata alcuna percentuale al ribasso o al rialzo del prezzo €/mq già determinato, poiché il valore espresso rispecchia a pieno il valore attuale di mercato.



Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi **provvisorio** del valore di ciascun bene:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Area totale (mq)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore diritto e quota (€)</u>
Foglio n. 13 Part.n. 54 Sub.24 Immobile Uso Residenziale	3,92	161,66	165,58	1.273,00	210.783,34
Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.3 Locale Cat. C1	-	104,95	104,95	1.912,63	200.730,51
Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.23 Locale Cat. C1	-	112,6	112,6	1.912,63	215.362,13

(*)Superficie comprensiva di **muri interni/esterni**, ballatoio, pertinenze ecc.)

- N.B. muri interni/esterni**
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
 - .25% della superficie balcone esterno scoperto ;
 - .25% pertinenze ad uso esclusivo e comune del conduttore ;

❖ **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 l'immediatezza della vendita giudiziaria
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore di ciascun bene a base d'asta:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Valore diritto e quota (€)</u>	<u>Riduzione del valore del 15%</u>	<u>Oneri notarili e provvigioni mediatori</u>	<u>Valore finale</u>
Foglio n. 13 Part.n. 54 Sub.24 Immobile Uso Residenziale	210.783,34	31.617,50	-	<u>179.165,84</u>
Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.3 Locale Cat. C1	200.730,51	30.109,57	-	<u>170.620,94</u>
Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.23 Locale Cat. C1	215.362,13	32.304,32	-	<u>183.057,81</u>



Quesito richiesto: 5

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Di seguito si predispongono la formazione di lotti separati, al fine di creare una maggiore vantaggiosità della vendita dei beni periziati:

LOTTO	Identificazione Bene	Valore finale a base d'asta
LOTTO 1	Foglio n. 13 Part.n. 54 Sub.24 Immobile Uso Residenziale	179.165,83
LOTTO 2	Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.3 Locale Cat. C1	170.620,94
LOTTO 3	Foglio n. 12 – Part. n. 142 Sub.23 Locale Cat. C1	183.057,81

Quesito richiesto: 6

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Come già detto nessun bene periziato è in comproprietà, infatti il Sig. [REDACTED] debitore esecutato, è unico proprietario, quindi possiamo affermare che in caso di vendita ogni immobile è vendibile singolarmente..

Quesito richiesto: 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;

Inoltre in fase di indagine non è emersa la presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, sul compendio pignorato.



Quesito richiesto: 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

I beni periziati non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, come emerge di certificati urbanistici prodotti agli atti.

Quesito richiesto: 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;

1 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 45 mq, Rendita € 1.238,72 – Piano T, (proprietà quota 1/1
[REDACTED]

Verifica urbanistica e catastale

Da indagini condotte presso l'Ufficio tecnico emerge che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti Concessioni Edilizie:

- 1) **Concessione Edilizia n.175 del 1988** nella quale il Comune autorizza i Sigg. [REDACTED] alla demolizione e costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini; (Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione Tecnica All. 7);
- 2) **Concessione Edilizia n.273 del 1989** nella quale il Comune autorizza la Società [REDACTED] ed i Sigg. [REDACTED] **in variante**, per la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e magazzini; (Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione Tecnica All. 7), la variante in questione ha apportato modifiche quali l'abbattimento delle barriere architettoniche e a causa della variazione del piano delle fondazioni previsto, dovuto in seguito alla individuazione sul posto della falda acquifera, ha apportato una conseguente riduzione delle altezze nette dei piani.



Rispetto alle planimetrie depositate al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, il quale costituisce un illecito edilizio non essendo state aggiornate le planimetrie presso il Catasto.

Ovviamente nello svolgimento delle indagini di rito presso gli uffici comunali preposti, è emerso che è stata regolarmente presentata Pratica Edilizia D.I.A. in data 15/11/2004 con prot. n°16584. Quindi sussiste, su questa unità catastale, regolarità urbanistica, mentre manca la regolarità catastale, non avendo il proprietario provveduto ad aggiornare la planimetria al Catasto.

Certificato Destinazione Urbanistica

Dal documento rilasciato dall'ufficio tecnico si evince che il fabbricato ricade nel PRG in "Zona B1 Edilizia Attuale" con delibera del Consiglio comunale n.20 del 17/11/1976.

- 2 **BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23 – Categoria C/1, cl 4, consistenza 54 mq, Rendita € 1.486,47 – Piano T, (proprietà quota 1/1 [REDACTED]**

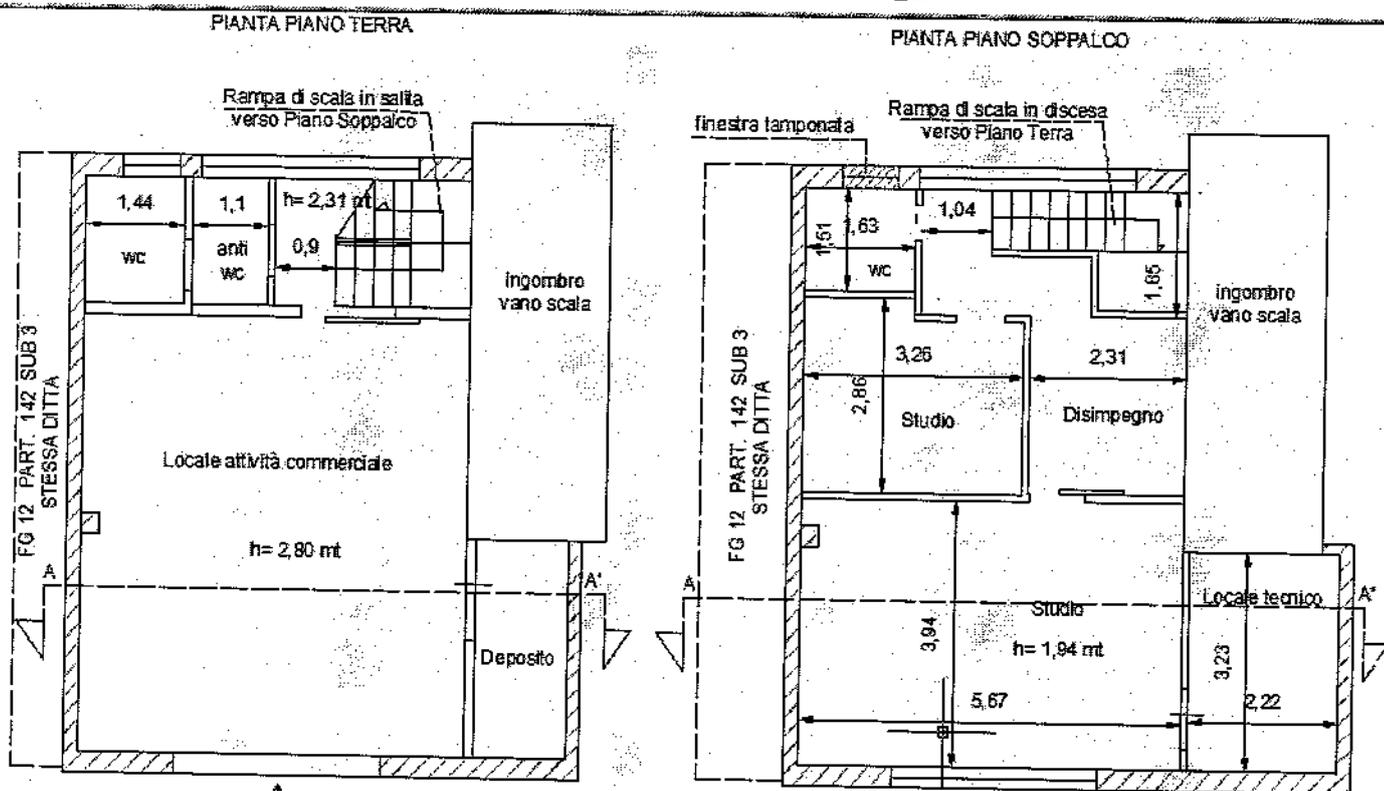
Verifica urbanistica e catastale

Rispetto alle planimetrie depositate al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, il quale costituisce un illecito edilizio, non avendo riscontrato corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale di luoghi.

Da indagini condotte presso gli uffici comunali preposti, è emerso che il soppalco non è autorizzato. Quindi manca, su questa unità catastale, sia la regolarità urbanistica che quella catastale.

Al fine di soddisfare la verifica urbanistica sarà necessario predisporre ,una SCIA in Sanatoria.





Certificato Destinazione Urbanistica

Dal documento rilasciato dall'ufficio tecnico si evince che il fabbricato ricade nel PRG in "Zona B1 Edilizia Attuale" con delibera del Consiglio comunale n.20 del 17/11/1976.

- 3 **BENE)** Comune Soverato – Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24 Categoria A/3, cl 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 619,75 – Piano 4, (proprietà quota 1/1 [REDACTED])

Verifica urbanistica e catastale

Dalla lettura dell'atto notarile di compravendita del 10/05/1995 rep. 31564 rogante Edda Rao, emerge che l'immobile in argomento è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, quindi non è stata rinvenuta la presenza di alcun titolo edilizio.

E' presenti una difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo presso l'immobile; infatti il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

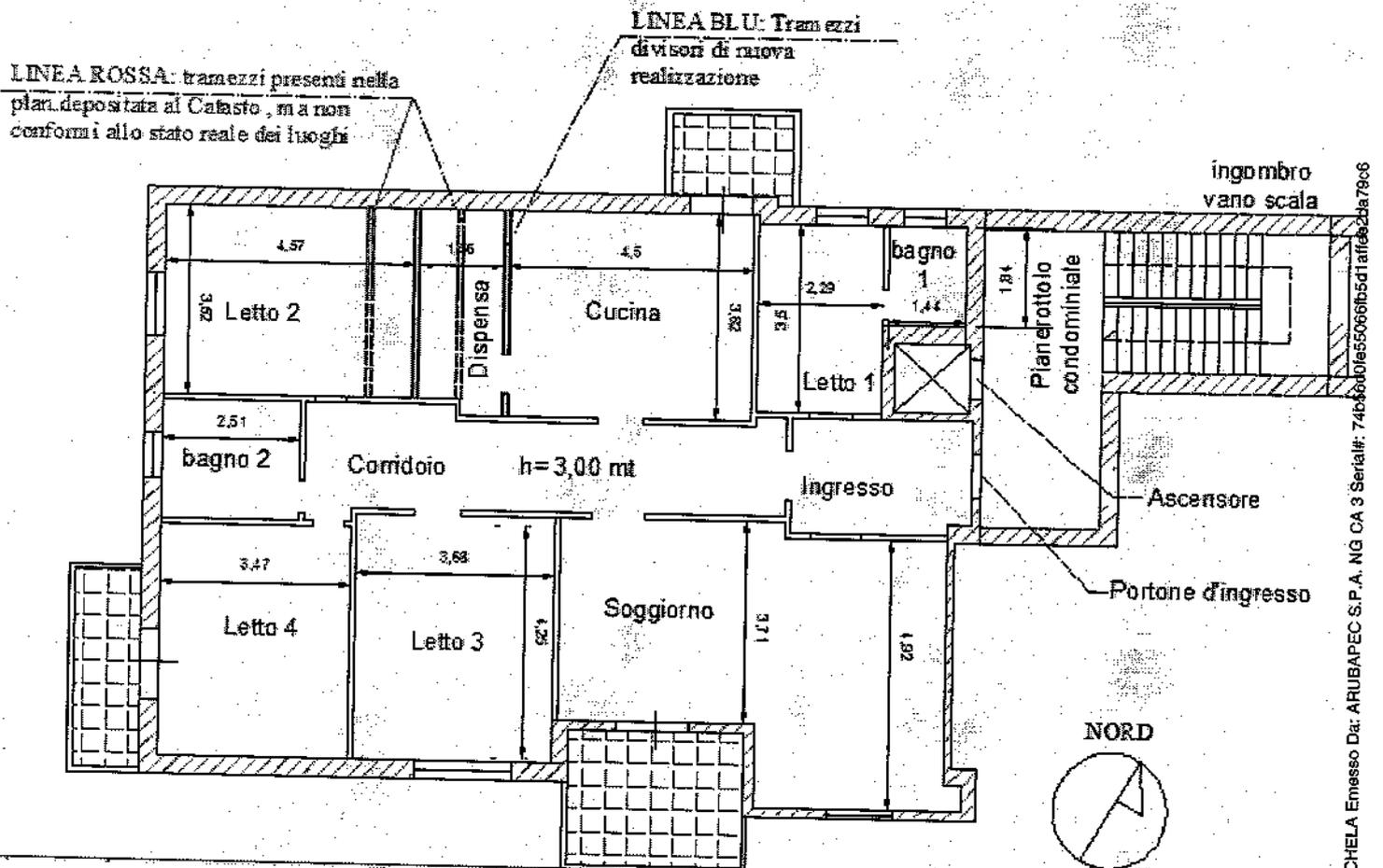


- 1) Nel vano cucina è stato realizzato un tramezzo divisorio che ha permesso la creazione di un piccolo ripostiglio, restringendo di fatto la superficie calpestabile originaria del vano stesso ; (vedi planimetria. a pag 41 - 42)

Quindi l'immobile non soddisfa la regolarità catastale richiesta; al fine di soddisfare tale verifica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

Certificato Destinazione Urbanistica

Dal documento rilasciato dall'ufficio tecnico si evince che il fabbricato ricade nel PRG in "Zona B2 Edilizia Attuale" con delibera del Consiglio comunale n.20 del 17/11/1976.



Quesito richiesto: 10

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

*1 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3 –
Categoria C/1, cl 4, consistenza 45 mq, Rendita € 1.238,72 – Piano T,
(proprietà quota 1/1 [REDACTED])*

2

Verifica urbanistica e catastale

Rispetto alle planimetrie depositate al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, il quale costituisce un illecito edilizio non essendo state aggiornate le planimetrie presso il Catasto.

Ovviamente nello svolgimento delle indagini di rito presso gli uffici comunali preposti, è emerso che è stata regolarmente presentata Pratica Edilizia D.I.A. in data 15/11/2004 con prot. n°16584. Quindi sussiste, su questa unità catastale, regolarità urbanistica, mentre manca la regolarità catastale, non avendo il proprietario provveduto ad aggiornare la planimetria al Catasto.

Al fine di soddisfare la verifica catastale sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

I costi dovuti sono i seguenti :

- Docfa Aggiornamento Catastale:
- Spese vive 50,00 €
- Onorario Professionista 200,00 € circa;



3 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23 –
Categoria C/1, cl 4, consistenza 54 mq, Rendita € 1.486,47 – Piano T,
(proprietà quota 1/1 [REDACTED])

Verifica urbanistica e catastale

Rispetto alle planimetrie depositate al catasto, il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un soppalco, il quale costituisce un illecito edilizio, non avendo riscontrato corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale di luoghi.

Da indagini condotte presso gli uffici comunali preposti, è emerso che il soppalco non è autorizzato. Quindi manca, su questa unità catastale, sia la regolarità urbanistica che quella catastale.

Al fine di soddisfare la verifica urbanistica sarà necessario predisporre una SCIA in Sanatoria.

La SCIA in sanatoria dovrà essere presentata allo **sportello unico dell'edilizia** ossia l'ufficio tecnico del Comune di Soverato che ha un tempo limitato per dare una risposta (solitamente 60 giorni). Dopo questo intervallo di tempo la SCIA si considera accettata grazie alla formula del "silenzio-assenso".

I costi dovuti sono i seguenti :

- Diritti di segreteria: 100,00 €
- Sanzione Pecuniaria: 1.000,00 €
- Onorario Professionista 1.500,00 € circa;

Al fine di soddisfare la verifica catastale sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

I costi dovuti sono i seguenti :

- Docfa Aggiornamento Catastale:
- Spese vive 50,00 €
- Onorario Professionista 200,00 € circa;



4 BENE) Comune Soverato – Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24
*Categoria A/3, cl 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 619,75 – Piano 4,
(proprietà quota 1/1*

Verifica urbanistica e catastale

Dalla lettura dell'atto notarile di compravendita del 10/05/1995 rep. 31564 rogante Edda Rao, emerge che l'immobile in argomento è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, quindi non è stata rinvenuta la presenza di alcun titolo edilizio.

E' presenti una difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo presso l'immobile; infatti il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

- 2) Nel vano cucina è stato realizzato un tramezzo divisorio che ha permesso la creazione di un piccolo ripostiglio, restringendo di fatto la superficie calpestabile originaria del vano stesso ; (vedi planimetria. a pag 41 - 42)

Quindi l'immobile non soddisfa la regolarità catastale richiesta; al fine di soddisfare tale verifica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

I costi dovuti sono i seguenti :

- Docfa Aggiornamento Catastale:
- Spese vive 50,00 €
- Onorario Professionista 200,00 € circa;

Quesito richiesto: 11

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE per il bene pignorato e in questa sede periziato, mediante software TerMus 40.00.



TerMus 40.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto
Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M. 26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).
In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
 - Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
 - Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6



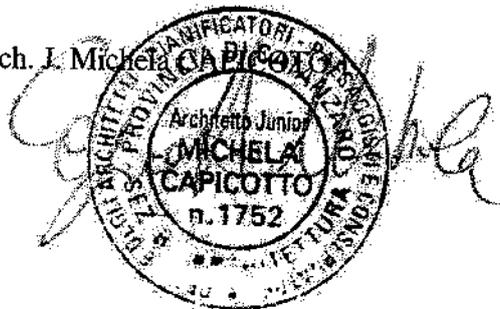
Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

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

Distinti saluti

Pentone li 10/11/2017

Il C.T.U (Arch. J. Michela



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Invio comunicazioni per convocazione n.3 Sopralluoghi al debitore esecutato ed alla BBVA FINANZA S.p.a ;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 29/09/2017;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale **Foglio n. 12 - Particella n. 142;**
Foglio n. 13 - Particella n. 54;
- ✓ Planimetria distinte unità immobiliari rilasciate dall'agenzia del territorio;
Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub 3 ;
Foglio n. 12 - Particella n. 142 - Sub 23 ;
Foglio n. 13 - Particella n. 54 - Sub.24
- ✓ visura storica di ciascuna unità immobiliare;

Allegato 4:

- ✓ L'ispezione ipotecaria storica di ciascuna unità immobiliare, rilasciata dall'agenzia del territorio ;



Allegato 5:

- ✓ atto pubblico di compravendita del 22/03/2004 in atti dal 31/03/2004 rep.17709 rogante Lopez Bianca ;
- ✓ atto pubblico di compravendita del 10/05/1995 rep. 31564 rogante Edda Rao ;

Allegato 6:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari ;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari ;

Allegato 7:

- ✓ Concessione Edilizia n.175 del 1988 ;
- ✓ Concessione Edilizia n.273del 1989

Allegato 8:

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Attestazione su regolarità urbanistica del compendio pignorato;

Allegato 9:

- ✓ Richiesta esistenza contratti di fitto ;
- ✓ Attestazione Agenzia delle Entrate ;
- ✓ Contratto di fitto;

Allegato 10:

- ✓ APE_ Certificato Energetico : *Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24*
- ✓ APE_ Certificato Energetico : *Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3*
- ✓ APE_ Certificato Energetico : *Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23*



Allegato 1:

- *Invio comunicazioni per convocazione n.3 Sopralluoghi al debitore esecutato ed alla BBVA FINANZA S.p.a ;*

Architetto J. Michela CAPICOTTO
C.F. CPCMHL84D68C352J
cell. 320/6961040
e-mail: michela.capicotto@libero.it
e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it

Alla cortese attenzione di:

BBVA FINANZA S.p.a
Presso Avv. Alessandra Rotella



Oggetto: Comunicazione sopralluogo per visione dei luoghi.

Processo esecutivo immobiliare n° 9/2015

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Capicotto Michela Nominata C.T.U. del Tribunale di Catanzaro nella causa in epigrafe, con la presente comunica la ripresa delle operazioni delle operazioni di consulenza disposta dal G.E. all'udienza del 22/06/2017.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Comune Soverato Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T ;
- Comune Soverato Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 23 - piano T ;
- Comune Soverato Foglio di mappa 13 Part.54 Sub 24 - piano 4 ;

La ripresa delle operazioni peritali comporta un nuovo sopralluogo anche sui beni già ispezionati precedente, quindi si

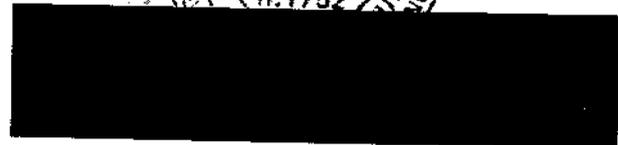
COMUNICA

Che venerdì 21 **Luglio 2017** alle ore **16:00** si procederà ad effettuare il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, e che l'inizio delle operazioni avverrà presso i beni identificati al di mappa 12 Part.142 Sub 3 -Sub 23.

Allegati: Verbale di conferimento incarico.

Pentone li 08/07/2017

(Il C.T.U. Arch. J. Michela CAPICOTTO)



Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: michela.capicotto@archiworldpec.it
Oggetto: ACCETTAZIONE: sopralluogo proc. 9/15 - 29 Settembre c.a.
Data: lunedì, 25 settembre 2017 11:51:24
Allegati: [dati-cert.xml](#)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 25/09/2017 alle ore 11:50:09 (+0200) il messaggio "sopralluogo proc. 9/15 - 29 Settembre c.a." proveniente da "michela.capicotto@archiworldpec.it" ed indirizzato a: giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec285.20170925115009.14240.06.2.63@pec.aruba.it

Da: [Posta Certificata Legalmail](#)
A: michela.capicotto@archiworldpec.it
Oggetto: CONSEGNA: Info proc. 9/15
Data: giovedì, 24 agosto 2017 17:50:50
Allegati: [postacert.eml \(2.29 KB\).msg](#)
[dati-cert.xml](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/08/2017 alle ore 17:50:13 (+0200) il messaggio "Info proc. 9/15" proveniente da "michela.capicotto@archiworldpec.it" ed indirizzato a "giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio:

opec285.20170824175002.21042.06.1.64@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Info proc. 9/15" sent by "michela.capicotto@archiworldpec.it", on 24/08/2017 at 17:50:13 (+0200) and addressed to "giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec285.20170824175002.21042.06.1.64@pec.aruba.it

Da: Per conto di: tribunale.catanzaro@civile.ptel.giustiziacert.it
A: michela.capicotto@archiworldpec.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCETTAZIONE Deposito atto ruolo: 9/2015 - tipo attoNonCodificato - id 5624
Data: mercoledì, 4 ottobre 2017 09:07:59
Allegati: [postacert.eml \(2.00 KB\).msg](#)
[datacert.xml](#)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 04/10/2017 alle ore 09:07:58 (+0200) il messaggio
"ACCETTAZIONE Deposito atto ruolo: 9/2015 - tipo attoNonCodificato - id 5624" è stato inviato da
"tribunale.catanzaro@civile.ptel.giustiziacert.it"

indirizzato a:

michela.capicotto@archiworldpec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

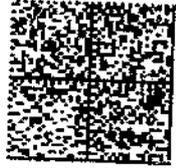
Identificativo messaggio: 99993FCC-1471-E361-C1BC-29DE03073D31@telecompost.it

14

MITZ. ARCH. CARICOSTO MITCHEM
VIA AROS IORAS N12
88050 PENICONE (CZ)

76/109

Postaraccomandata
AR € 7,40
Postelliane



19110 - 88050 PENICONE (CZ)

AW. 04-09-17

h. 13.14

S. Hubert

30B

DEST.

AL MITTENTE
PER COMPIUTA GIACENZA

6/20/17



15294117650-5

Posteitaliane

Avviso di ricevimento



MOD. 2190 - Mod. 1304B - Ed. 07/15 - EP7150A2150A - SE (3)

Da restituire a

ARCH CARICATO MENTO

YIN N-00 IPAS N.12

1	1	0	5	0
---	---	---	---	---

PERITORE (CA)

N. Raccomandata

15294117649-2



Posteitaliane

EP1016EP1025 - Mod. 22 R - MOD. 04603 (ex art. 1) - St. 1 | Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input type="checkbox"/> A.R.
		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 18110

Sez. 02 Operaz. 111

Causale: R

11/07/2017 12:15

Peso gr.: 18

Tariffa € 7.40 Affr. € 7.40

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

15294117650-5



Posteitaliane

EP1016EP1025 - Mod. 22 R - MOD. 04603 (ex art. 1) - St. 1 | Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input type="checkbox"/> A.R.
		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 18110

Sez. 02 Operaz. 240

Causale: R

01/09/2017 12:26

Peso gr.: 15

Tariffa € 7.40 Affr. € 7.40

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

<input type="checkbox"/> Raccomandata	<input type="checkbox"/> Pacco
<input type="checkbox"/> Assicurata	Euro _____

1	5	2	9	4	1	1	7	6	4	9	2								
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Numero

Data di spedizione 11/07/2017 12:15 Dall'ufficio di Fraz. 18110 Sez. 02 PENTONE

compilazione a cura del mittente

Destinatario _____

Via _____

CA.P. _____ Località _____

Firma del ricevente _____ Data 12/07/2017 Firma dell'incaricato alla distribuzione _____

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:
- Invii multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata



Posteitaliane

Avviso di ricevimento

A R.



Mod. 2310 - Mod. 010348 - Ed. 07/15 - EP2153/2150A - SI 137

Destinatario

ARCH. CAPIROSSO MICHELA

VIA ALOS PORO N. 12

88056

PENTONE CA

Allegato 2:

- *Verbale di sopralluogo peritale del 29/09/2017;*

VERBALE DI SOPRALLUOGO: Consulenza Tecnica d'Ufficio n°R.G. 9/2015.

Tribunale di Catanzaro: Promossa dalla BBVA FINANZA S.p.a contro 

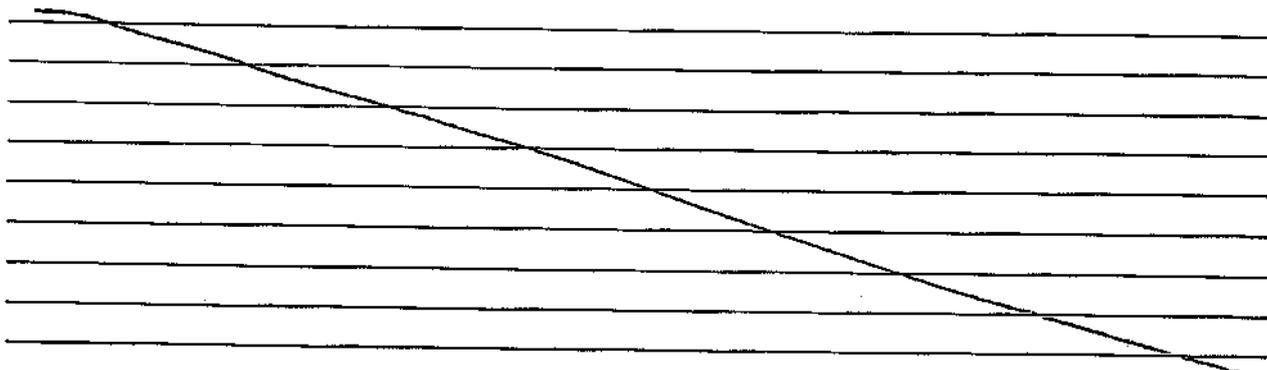
A seguito di nomina della sottoscritta Arch. CAPICOTTO Michela a CTU disposta dal Giudice Dott.ssa Damiani Song in ordine al Processo esecutivo immobiliare n° 9/2015, hanno avuto inizio le operazioni peritali giorno 29 del mese di SETTEMBRE dell'anno 17, alle ore 10:00, in Soverato, dopo regolare invito tramite Raccomandata A/R e pec mail, si sono trovati sul posto i signori:

- ❖  in qualità di DEBITORE PROCEDENTE
- ❖ _____ in qualità di _____
- ❖ _____ in qualità di _____
- ❖ ARCH. CAPICOTTO M. ossia il sottoscritto in qualità di CTU.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti nella misurazione e rilievo dei vani, e foto delle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati al :

- ❖ Comune Soverato Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T (Categoria C1) ;
- ❖ Comune Soverato Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 23 - piano T (Categoria C1) ;
- ❖ Comune Soverato Foglio di mappa 13 Part.54 Sub 24 - piano 4 (Categoria A3) ;

Le parti espongono le proprie posizioni in merito alla causa.

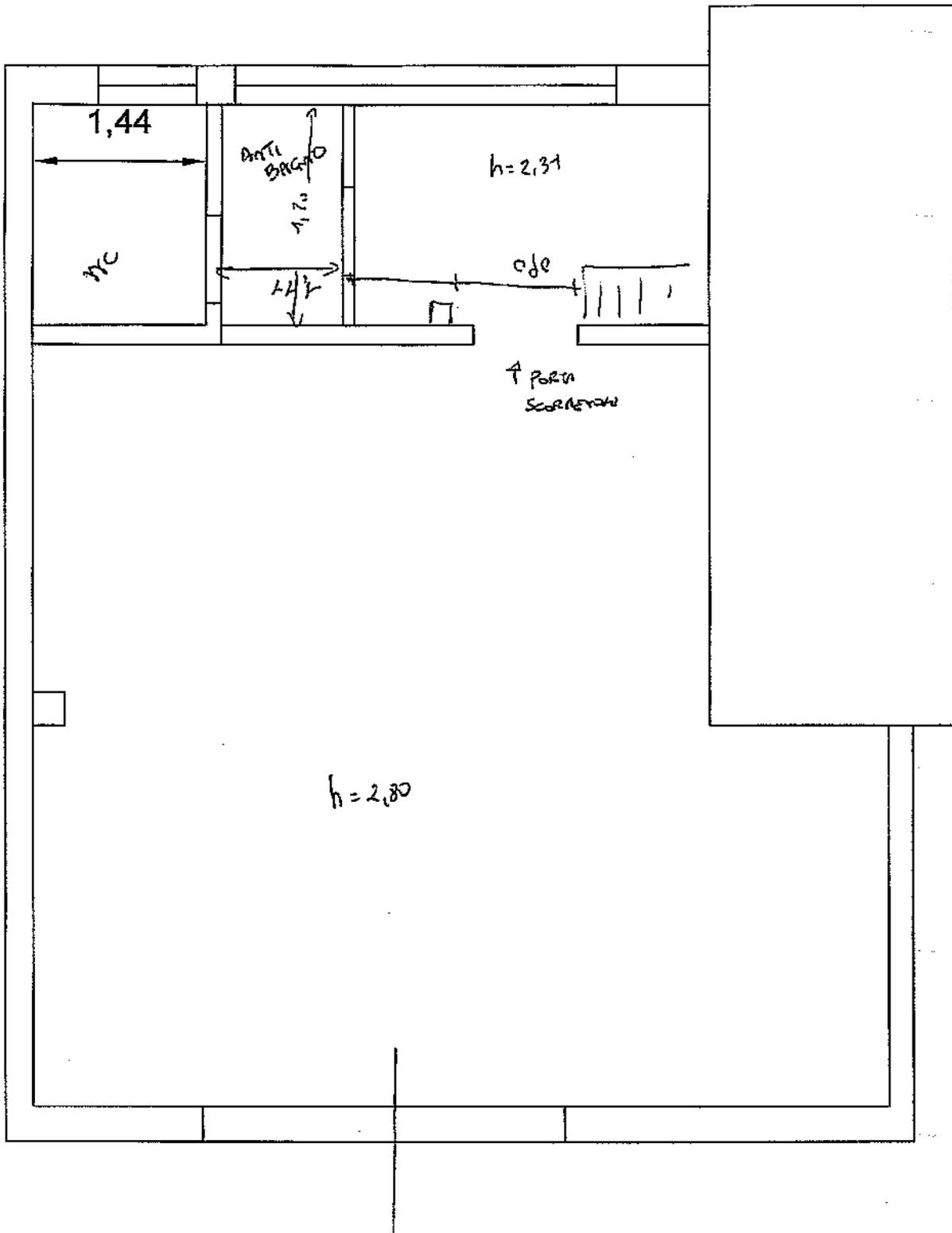


Le parti convengono con il CTU che, nel corso delle operazioni peritali, tutte le comunicazioni per lo scambio di informazioni e documentazione di vario tipo, avvengano tramite posta elettronica agli indirizzi email indicati in sede di sopralluogo o tramite invio di A/R. Il presente verbale comunque sarà allegato in originale all'elaborato peritale.

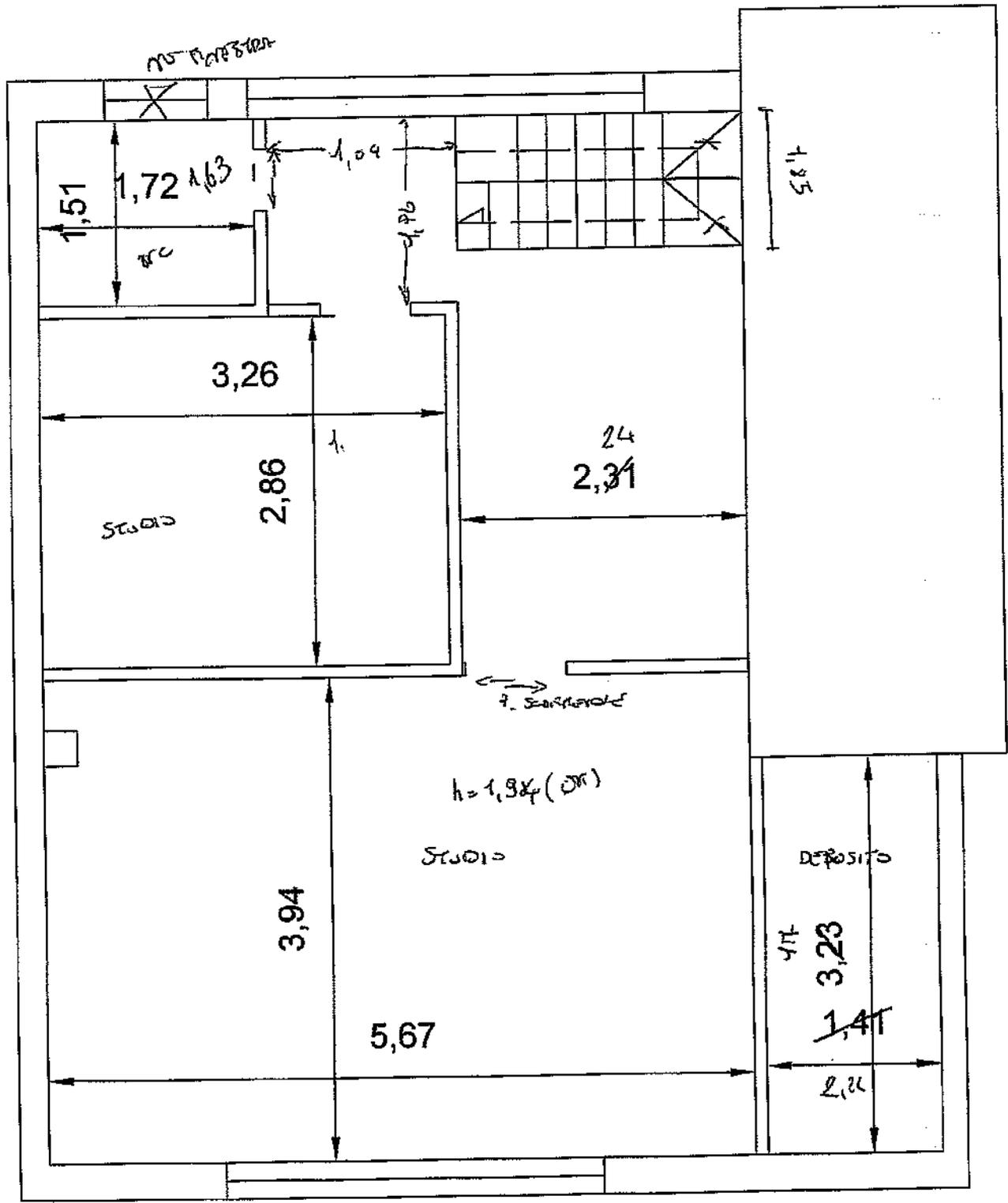
Infine, poichè la sottoscritta CTU non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 12:00 del giorno 29/9/2017. Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme 

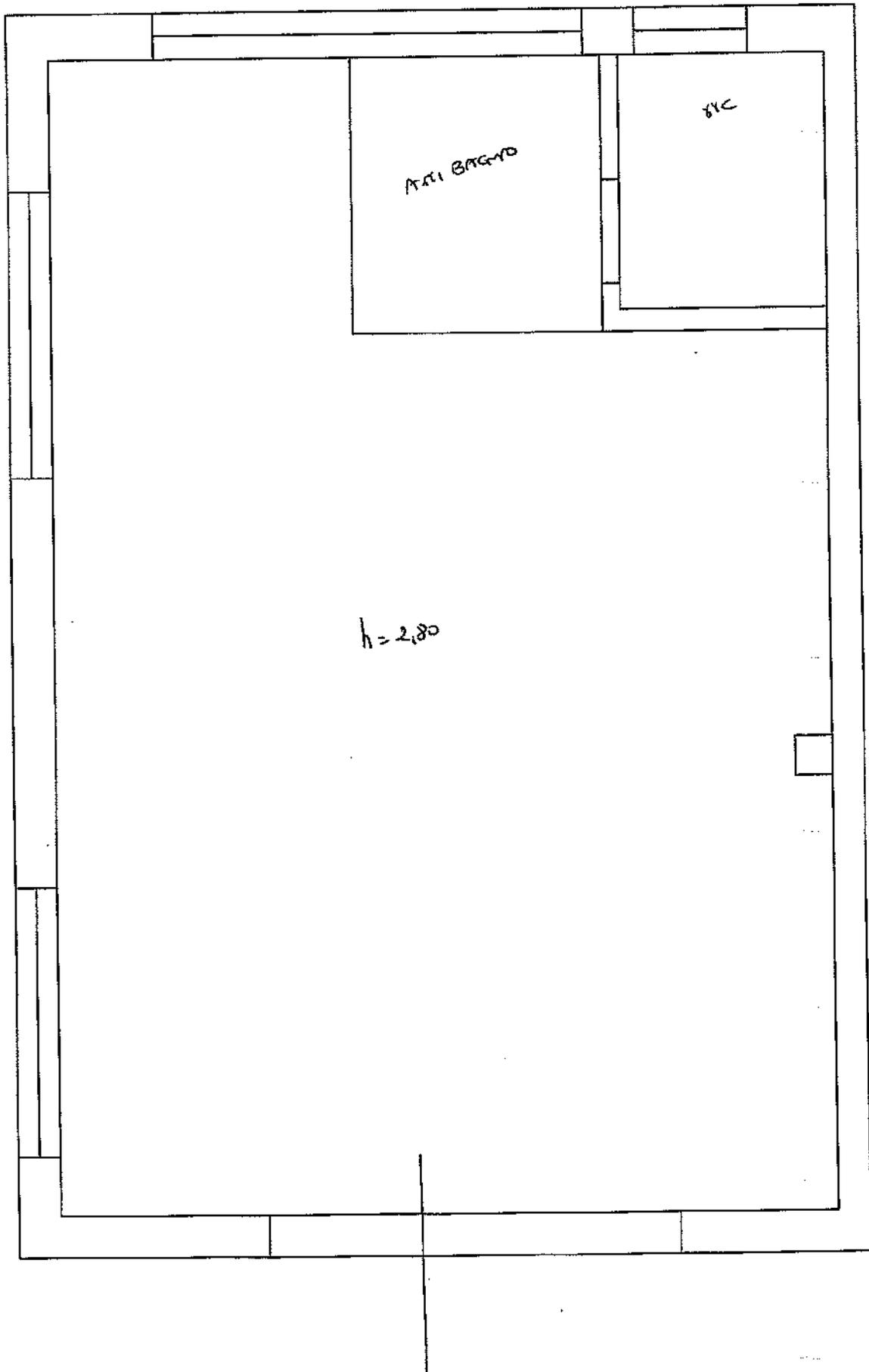
SUB 23
P. TERNA



JUN 25
 PLANO SPACIO

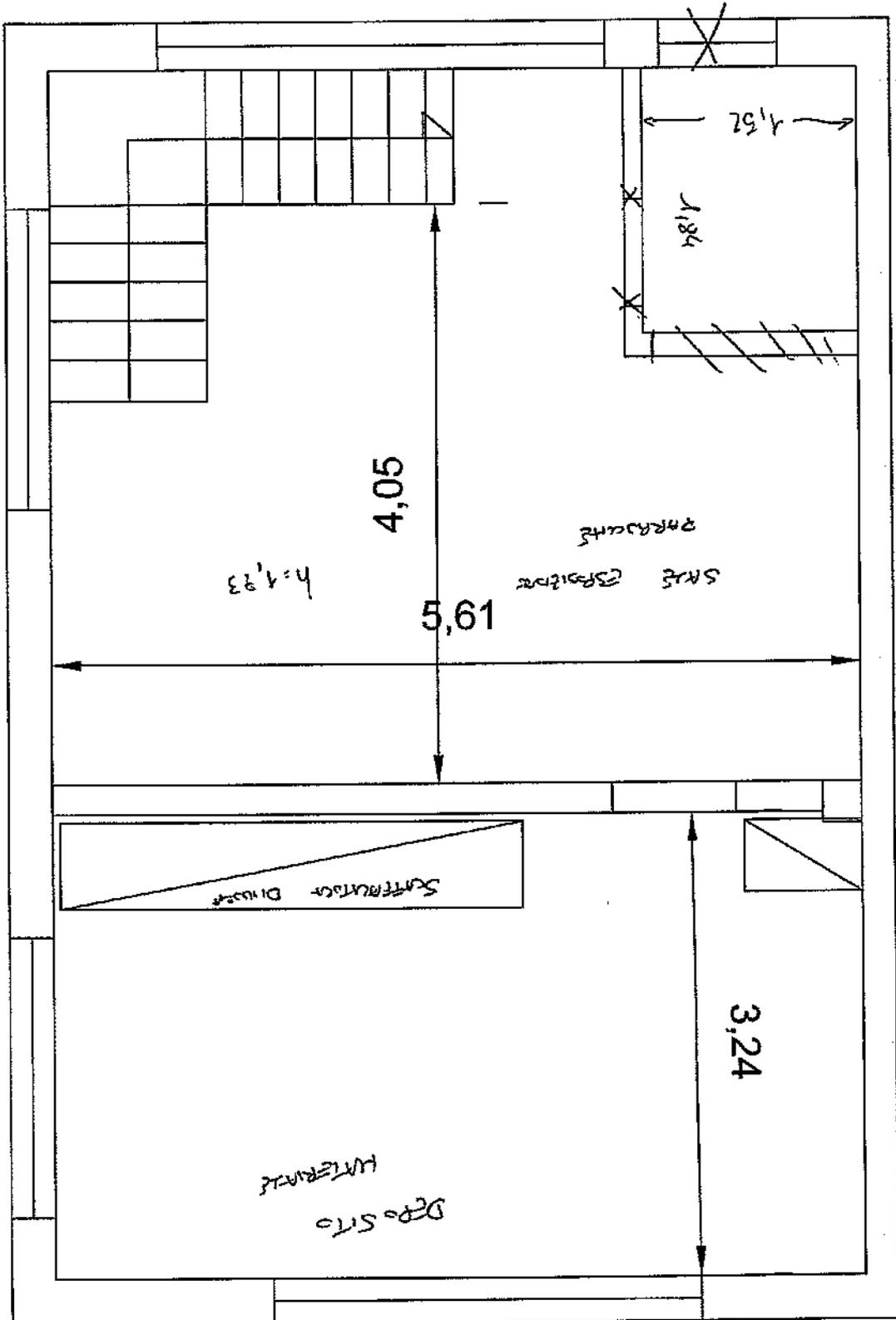


SUB 3
P. TERRA



JOB 3

PLANO SOPRACRO



Allegato 3:

- *Porzione di mappa catastale Foglio n. 12 - Particella n. 142;*
 - *Foglio n. 13 - Particella n. 54;*
- *Planimetria distinte unità immobiliari rilasciate dall'agenzia del territorio;*
 - *Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub 3 ;*
 - *Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub 23 ;*
 - *Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24*
- *visura storica di ciascuna unità immobiliare;*



14-36100

002113

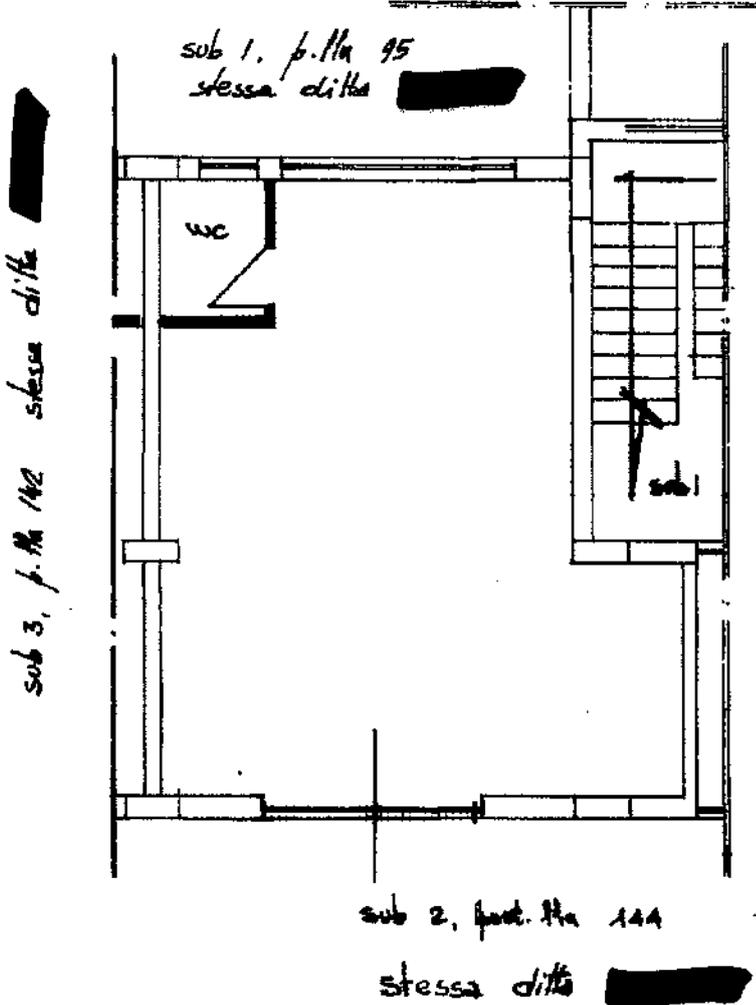
1 Particella: 143

Comune: SOVIANO
Foglio: 12
Richiedente: C T U
Scala cartella: 1:1000
Dimensione cartella: 388,000 x 276,000 metri
Prot. n. 02066-18/2015
22-01-2015 11:16:27



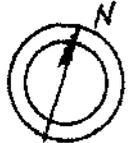
Planimetria di u.i.u. in Comune di SOVERATO via SAN GIACOMINI, BOCCO & Bellini civ.

PIANTA PIANO RIALZATO
H = 5,00



per ampliamento del sub 4, mediante fusione dello stesso sub 4 con porzione residua del sub 5 assume sub 23

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

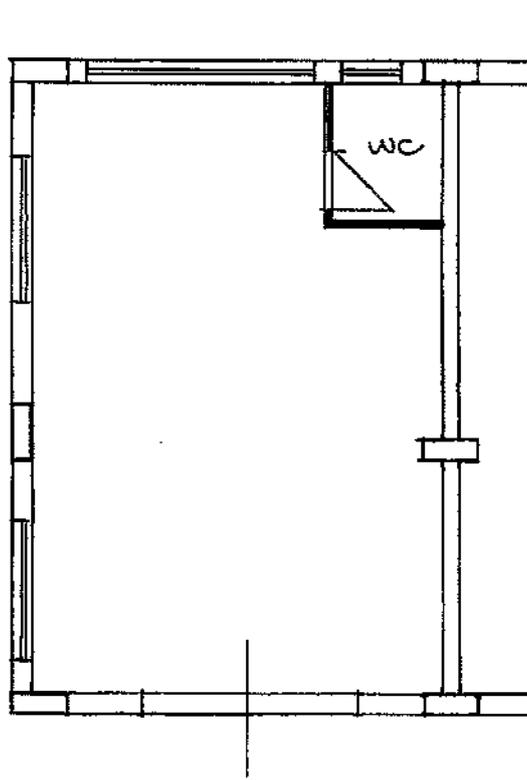
Catasto del fabbricato, ricerca ristretta - Situazione al 22/06/2015 - Comune di SOVERATO (IS72) - Foglio: 12 - Part: 142 - Sub: 23

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>ING. SILIO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>FRANCESCO SAVERIO</u>	1499/94
Ultima Planimetria in atti Identificativi catastali	Iscritto all'albo de <u>ING. CATANZARO</u>	
Data presentazione: 01/04/2015 F. 19. 1002 487	Data approvazione: 23/06/2015 II. 020000481 - Richiedente MICHELA CAPICOTTO	
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) e (A3) (297x420) scala: 1/100		

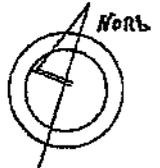


Planimetria di u.i.u. in Comune di SOVERATO..... via S. GIOVANNI BOSCO..... civ.....

(PIANTA PIANO RIALZATO)
H= 500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 22/06/2015 - Comune di SOVERATO (872) - Soggetto: MINNITI ANGELO - Foglio: 12 - Part: 142 - Sub: 3
VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: 1;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Revoca di variazione <input type="checkbox"/> Ulteriori planimetrie in atti	Computata dall' <u>ING. Silipo</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FRANCESCO SAVERIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Data prescrizione: 16/06/1992 - Data: 22/06/2015 - n. C/20066480 - Richiedente MICHELA CAPICOTTO Tot. schede: 1 - Formato: A4 (300x200) inatti di scala: 1:200 n. <u>162</u> sub.	Iscritto all'albo degli <u>INGEGNERI</u> <u>SAVERIO</u> data <u>22/06/2015</u> Firma <u>[Signature]</u>	

Visura storica per immobile

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.17 Segue

Visura n.: CZ0057120 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Dati della richiesta	Comune di SOVERATO (Codice: 1872) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 142 Sub.: 23

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

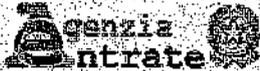
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	142	23	1		C/I	4	54 m ²	Totale: 61 m ²	Euro 1.485,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T;										
Notifica		Partita		2502		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	142	23	1		C/I	4	54 m ²		Euro 1.485,47 L. 2.578,300	VARIAZIONE del 01/03/1994 in atti dal 26/11/1998 FRZ CLS E.F. (n. 1477/1994)
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T;										
Notifica		Partita		2502		Mod.58						

Situazione degli intestati dal 22/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2004 Repertorio n.: 17709 Rogante: LOPEZ BIANCA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4644.1/2004)	



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.17 Fine

Visura n.: CZ0057120 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 01/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 22/03/2004
2			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 22/03/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/03/1994 in atti del 20/11/1998 Registrazione: FRZ CLS P.F. (n. 1477/1994)

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

- foglio 12 particella 142 subalterno 4
- foglio 12 particella 142 subalterno 5
- foglio 12 particella 142 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16383

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.01 Segue

Visura n.: CZ0057119 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOVERATO (Codice: I872)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 12 Particella: 142 Sub.: 3

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

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		12	142	3	1		C/1	4	45 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 1.238,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T;										
Notifica		Partita		2502		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/1992

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		12	142	3	1		C/1	4	45 m ²		Euro 1.238,72 L. 2.398.590	COSTITUZIONE del 16/06/1992 in atti del 19/06/1996 (n. 2358/1/1992)
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T;										
Notifica		Partita		2502		Mod.58						

Situazione degli intestati dal 22/03/2004

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti del 31/03/2004 Repertorio n.: 17709 Rogante: LOPEZ BIANCA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4044.1/2004)	

Visura storica per immobile

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.01 Fine

Visura n.: CZ0057119 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Situazione degli intestati dal 16/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 22/03/2004
2			CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 22/03/2004
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/06/1992 in atti del 19/06/1996 Registrazione: (n. 2358.1/1992)			

Unità immobiliari n. 1

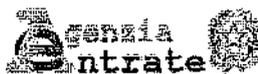
Ricevuta n. 16383

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2015

Data: 22/06/2015 - Ora: 10.57.11

Segue

Visura n.: CZ0066479 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricanti siti nel comune di SOVERATO (Codice: 1872) Provincia di CATANZARO

I. Unità Immobiliari site nel Comune di SOVERATO(Codice 1872) - Catasto dei Fabbricati

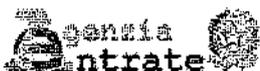
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati ulteriori
1		12	142	3	1		C/1	4	45 m ²	Euro 1.238,72 L. 2.398.500	VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T; COSTITUZIONE del 16/06/1992 n. 2358.1/1992 in atti dal 19/06/1996	
2		12	142	33	1		C/1	4	54 m ²	Euro 1.496,47 L. 2.878.208	VIA SAN GIOVANNI BOSCO piano: T; VARIAZIONE del 01/03/1994 n. 1477/1994 in atti dal 20/11/1998 PRZ CLS P. F.	

Totale: n° 99 Rendita: Euro 2.725,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 4041.1/2004 in atti dal 31/03/2004 Repertorio n.: 17709 Rogante: LOPEZ BIANCA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2015

Data: 22/06/2015 - Ora: 10.57.11

Fine

Visura n.: CZ0066479 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SOVERATO(Codice I873) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	Urbana	13	54	24	I		A/3	3	7,5 vani	Euro 619,75	VIA VITTORIO VENETO piano: IV; Variazione del 04/05/2006 n. 4453.24/2006 in atti del 04/05/2006 (protocollo n. CZ0048960) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE		

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 7,5 m² 99 Rendita: Euro 3.344,94

Unità immobiliari n. 3

Ricevuta n. 17227

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MICHELA CAPICOTTO

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Data: 04/07/2017 - Ora: 11:23:47 Segue

Visura n.: CZ0057122 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOVERATO (Codice: 1872)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 13 Particella: 54 Sub.: 24

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-----------------------------

Unità immobiliare dal 10/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	54	24	1		A/3	3	7,5 vani	Totale: 164 m ² Totale escluse aree scoperte**: 159 m ²	Euro 619,75	VARIAZIONE del 10/05/2016 protocollo n. CZ0041312 in atti dal 10/05/2016 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14649.1/2016)

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO piano: 4;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	54	24	1		A/3	3	7,5 vani	Totale: 164 m ² Totale escluse aree scoperte**: 159 m ²	Euro 619,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO piano: IV;

Notifica Partita 1004235 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	54	24	1		A/3	3	7,5 vani		Euro 619,75	Variazione del 04/05/2006 protocollo n. CZ0048960 in atti dal 04/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4453.24/2006)

Entrate

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.47 Segue

Visura n.: CZ0057122 Pag. 2

Indirizzo	VIA VITTORIO VENETO piano IV;		
Notifica	Partita	1004235	Mod.58

Situazione degli intestati dal 04/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992												
del 04/03/2006 protocollo n. CZ0043960 in atti dal 04/05/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4453/24/2005)												
(1) Proprietà per 1000/1000												

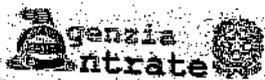
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	46	24	1		A/3	3	7,5 vani		Euro 618,75 L. 1.200.090	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	46	24	1		A/3	3	7,5 vani		L. 1.545	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/1988 in atti del 21/12/1989 (n. 123/1989)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	46	24	1		A/3	3	7,5 vani		L. 1.545	Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

Data: 04/07/2017 - Ora: 11.23.47 Fine

Visura n.: CZ0057122 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 10/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/05/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/1995 Voltura in atti del 12/03/1997 Repertorio n.: 31564 Rogante: NOTAIO RAO Sede: SOVERATO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6267.1/1995)			

Situazione degli intestati dal 18/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 10/05/1995
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/1988 Voltura in atti del 21/12/1989 Repertorio n.: 13184 Rogante: MEMEO Sede: CASAMASSIMA Registrazione: UR n. 14344 del 02/12/1988 (n. 122/1989)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE fino al 18/11/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE fino al 18/11/1988
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1981 Voltura in atti del 21/12/1989 Repertorio n.: 4136 Registrazione: UR Sede: SOVERATO n. 544 del 13/05/1981 (n. 1031/1982)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 29/04/1981
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (Impianto meccanografico del 30/06/1987)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16383

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA

* 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).

Allegato 4:

- *L'ispezione ipotecaria storica di ciascuna unità immobiliare, rilasciata dall'agenzia del territorio ;*

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

Data 04/07/2017 Ora 10:33:54
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 36509 del 2017
Ricevuta di cassa n. 8411
Ispezione n. CZ 36513/3 del 2017
Inizio ispezione 04/07/2017 10:33:34

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SOVERATO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 13 - Particella 54 - Subalterno 24

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 03/07/2017

Elenco immobili

Comune di SOVERATO (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 13 Particella 54 Subalterno 24

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 13/08/2014 - Registro Particolare 778 Registro Generale 9445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 17495 del 13/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 2071
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 8005 del 02/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 04/07/2017 Ora 10:31:30
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 36509 del 2017
Ricevuta di cassa n. 8411
Ispezione n. CZ 36510/3 del 2017
Inizio ispezione 04/07/2017 10:31:22

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SOVERATO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 142 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 03/07/2017

Elenco immobili

Comune di SOVERATO (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 12 Particella 142 Subalterno 3

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 03/05/1994 - Registro Particolare 719 Registro Generale 8209
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 43115 del 02/05/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 13 del 05/01/1995 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 2. Annotazione n. 1694 del 22/06/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 25/08/1999 - Registro Particolare 12785 Registro Generale 17000
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO Repertorio 1338 del 05/07/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2764 del 24/12/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1548 del 26/06/2003 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 4044 Registro Generale 5910
Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 17709/5229 del 22/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ANNOTAZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 12039

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

Data 04/07/2017 Ora 10:31:30
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 36509 del 2017
Ricevuta di cassa n. 8411
Ispezione n. CZ 36510/3 del 2017
Inizio ispezione 04/07/2017 10:31:22

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 17757 del 30/04/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 719 del 1994

5. ISCRIZIONE del 13/08/2014 - Registro Particolare 778 Registro Generale 9445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 17495 del 13/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 2071
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 8005 del 02/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 04/07/2017 Ora 10:32:25
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 36509 del 2017
Ricevuta di cassa n. 8411
Ispezione n. CZ 36511/3 del 2017
Inizio ispezione 04/07/2017 10:32:20

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SOVERATO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 142 - Subalterno 23

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 03/07/2017

Elenco immobili

Comune di SOVERATO (CZ) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 12 Particella 142 Subalterno 23

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 03/05/1994 - Registro Particolare 719 Registro Generale 8209
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 43115 del 02/05/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 13 del 05/01/1995 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 2. Annotazione n. 1694 del 22/06/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. TRASCRIZIONE del 25/08/1999 - Registro Particolare 12785 Registro Generale 17000
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO Repertorio 1338 del 05/07/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2764 del 24/12/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1548 del 26/06/2003 (CANCELLAZIONE)
 3. ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 482 Registro Generale 3513
Pubblico ufficiale LOPEZ BLANCA Repertorio 17643 del 19/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 4044 Registro Generale 5910

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

Data 04/07/2017 Ora 10:32:25
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 36509 del 2017
Ricevuta di cassa n. 8411
Ispezione n. CZ 36511/3 del 2017
Inizio ispezione 04/07/2017 10:32:20

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 17709/5229 del 22/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 12039
Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 17757 del 30/04/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 719 del 1994
6. ISCRIZIONE del 13/08/2014 - Registro Particolare 778 Registro Generale 9445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 17495 del 13/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 2071
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 8005 del 02/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 31564

Raccolta 12557

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il dieci maggio millenovecentonovantacinque,

10.05.1995

in Soverato, nel mio studio, _____
innanzi a me Edda Rao notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme, Vibo
Valentia, residente in Soverato con studio ivi alla Via
C. Battisti, n. 16, _____

_____ sono presenti: _____

per la parte alienante: _____

- _____
residente in _____ alla _____, coniu-
gato in regime di separazione dei beni, C.F. _____

per la parte acquirente: _____

- _____ resi-
dente in _____ eli-
be, C.F. _____

delle identità personali dei costituiti io notaio sono certa
ed i medesimi, nel rinunciare tra di loro d'accordo e col mio
consenso all'assistenza dei testi, mi richiedono di ricevere
il presente atto col quale convengono e stipulano quanto se-
gue. _____



IL REGISTRO
IN CASSIERE I.I.
(Antonio Adamodari)

REGISTRATO A SOVERATO IL 19 MAG 1995
al n. 447 SERIE 1 VAL.
(settemilioni e centocinquemila)
con esatte lire 7.502.000
di cui lire 150.000 PER TRASCRIZIONE, lire 2.500.000

ALLEGATI
PER N° _____
IL DIRETTORE TIT.
(Roberto Spadaro)



VISTO: L. NOMELO AMISCUCCI
(Rag. Andrea Fragilio)

Foglio n. ro

richiesta n. ro 1181
St. Capo di Archino

IL CONSERVATORE
(Dott. sso Ma. Buc.)



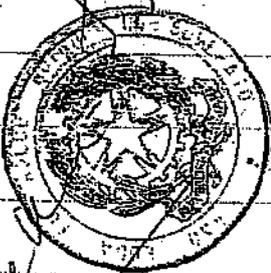
Articolo 1.- Il signor ██████████ vende al Signor

██████████ che compra, la piena proprietà di: _____

- appartamento posto al quarto piano di un edificio sito nel Comune di Soverato (CZ) alla Via V.Veneto civico. 17, di vani cinque oltre doppi accessori, confinante con la proprietà di ██████████, con vano della scala B, con Via V.Veneto, con distacco dalla proprietà di ██████████ e con la proprietà di ██████████ l'immobile in discorso è censito nel N.C.E.U. alla partita 1002581, Fol. 13, p.lla 46 sub 24, Via V.Veneto P4°, cat. A/3, cl.3, vani 7,5, R.C.E. 1.200.000. _____

Articolo 2.- Il prezzo della presente compravendita viene dalle parti di comune accordo convenuto e fissato in f. 120.000.000 (lire centoventimilioni) che la parte alienante dichiara di avere già interamente ricevuto da quella acquirente, alla quale, pertanto, rilascia ampia, finale quietanza a saldo. _____

Articolo 3.- La compravendita avviene a corpo; nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile da quo si trova, con ogni connesso diritto, azione, ragione inerente, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive, passive, nulla escluso od eccettuato; in particolare, comprensivamente alle quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio di cui la detta unità immobiliare è parte, come per legge. _____



Foglio n. no. 19 richiesta n. no. 1131
Il Capo dell'Archivio

IL CONSERVATORE
(Dott. ssa *[signature]*)



Articolo 4.- Per effetto di quest'atto la parte acquirente s'immette con oggi stesso nel possesso legale e materiale dell'immobile testè comprato, con ogni conseguenza utile ed onerosa.



SPECIFICA

Articolo 5.- La parte alienante presta a quella acquirente tutte le garanzie di legge per i casi di evizione e molestia, nonché quelle in ordine alla libertà del ridetto cespite immobiliare da pesi, oneri, censi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione della formalità di scrittura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro a favore del Banco di Napoli a garanzia della restituzione della quota del mutuo a suo tempo concesso per il cespite immobiliare in parola - peraltro già da tempo interamente restituito come tra l'altro emerge da apposita dichiarazione resa il 31 marzo 1995 dall'indicato Istituto di Credito - a tale proposito, il venditore si obbliga ad adoperarsi a che detta formalità venga entro il più breve tempo possibile annotata di cancellazione;

Carta 30.000
Scritto 5.000
Repertorio 500
Onorari 380.000
Copia registro 28.000
Cassa Nazionale //
Tassa di Archivio 38.000
Totale L. 484.500

quindi ai sensi e per gli effetti degli artt. 40 e 41 della legge 28.02.1985, N.47 e dell'art. 3, comma 13ter della legge 26.06.1990, N.165, in sostituzione dell'atto di notorietà di cui agli artt.4 e 26 della legge 04.01.1968, N.15, davanti a me notaio - previa mia ammonizione sulla responsabilità penale in caso di mendacio - dichiara che l'immobile in argomento è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967,

Foglio n.ro 3 richiesta n.ro 1131
Il Capo dell'Archivio



IL CONSERVATORE
Maria Anna Manduc



senza che in merito siano stati mai adottati nè risultino
pendenti provvedimenti sanzionatori e che il reddito del det-
to cespite immobiliare è stato denunciato nell'ultima dichia-
razione dei redditi per la quale ad oggi sono scaduti i ter-
mini utili di presentazione.

Per quanto attiene la provenienza il signor [REDACTED]

[REDACTED] dichiara di avere acquistato l'immobile oggetto di questo
contratto in forza di atto per notaio D.Memeo di Casamassima
in data 18 novembre 1988, repertorio n.13184, registrato a
Bari il 2 dicembre detto al n.14344 e trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21 novembre
1988 al N.18969 del Registro Particolare.

Articolo 6.- La parte alienante rinuncia ad ogni suo diritto,
anche eventuale di ipoteca legale.

Articolo 7.- Le parti dichiarano di non essere tra di loro
parenti in linea retta e l'alienante, mi consegna la dichia-
razione di cui a D.P.R. 26 ottobre 1972, N. 643.

Articolo 8.- Le spese di questo atto e conseguenziali sono a
carico delle parti, come per legge.

Articolo 9.- Ai fini della registrazione di questo contratto,
le parti invocano l'applicazione dei benefici fiscali di cui
a D.L. 22.05.1993, N.155, convertito in legge 23.07.1993,
N.243; all'uopo:

- la parte alienante dichiara di non agire nell'esercizio di
Impresa, Arte o Professione;

Foglio n. no 6 richiesta n. no 1191
Il Capo dell'Archivio

IL CONSERVATORE
(Dott.ssa Maria Manduca)



[Handwritten signature]



- la parte acquirente dichiara di risiedere nel Comune di So-
verato e di non possedere altro fabbricato o porzione di
fabbricato idoneo ad abitazione in tutto il territorio della
Repubblica;



- ad ogni buon fine, entrambe le parti dichiarano che l'immo-
bile oggetto del presente contratto non ha le caratteristiche
di lusso di cui all'art. 13 legge 02.07.1949 N. 408.

Di quest'atto scritto con mezzo elettronico, da persona di
mia fiducia, per pagine cinque, fin qui di due fogli, ho dato
lettura ai costituiti che l'approvano.

[Redacted signature area]



Addi 16 maggio 1995

TRASCRITTO al N. 8509 R.G. 7125 R.P.

nella Conservatoria del Reg.

Imm. di CATANZARO



Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 1141 del 5-7-81 di € 62,00

La presente fotocopia composta di n. 6 facciate compresa la presente,
è conforme all'originale.

Si rilascia in CARTA LIBERA per uso AMMINISTRATIVO
a richiesta del/la Sig./ra CAPPOPPIO SILVANA
residente in PLATANZ

Catanzaro li 5-7-81

Foglio n. 5-6 richiesta n. 1141



Il Capo dell'Archivio
Il Capo dell'Archivio
CONSERVATORE
(Dott.ssa Marianna Mendola)

N.17709 del Repertorio = N. 5229 della Raccolta
VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2004-duemilaquattro, il giorno ventidue-22, del mese di marzo. In Satriano alla località Russomanno - Residence Leotta.

Innanzi a me Dottoressa BIANCA LOPEZ, Notaio in Catanzaro, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro-Crotone-Lamezia Terme e Vibo Valentia, e senza intervento di testimoni avendovi i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunziato, §

SONO COMPARSI

da una parte [redacted] residente in [redacted] commerciante, (C.F. dichiarato [redacted], che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; e dall'altra la società [redacted], con sede in [redacted] in [redacted], con capitale di Euro [redacted] (numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro, C.F. e P.IVA dichiarati [redacted] in persona del socio accomandatario e legale rappresentante [redacted]

[redacted] ed ivi residente in [redacted] imprenditore, avente poteri di firma, domiciliato per la carica presso la sede della società.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, con quest'atto convengono e stipulano quanto segue:

La società [redacted], a mezzo come sopra, assumendo ogni garanzia di legge, vende e trasferisce al signor [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili, facenti parte del fabbricato in Soverato alle vie San Giovanni Bosco e Bellini, e più precisamente:

A) Locale ad uso commerciale al piano terra di circa metri quadrati cinquantaquattro, confinante con restante proprietà della società venditrice, con via Bellini e con il locale sotto descritto sub B), salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 142, subalterno 23, via San Giovanni Bosco e Bellini, PT, Z.C.1, categoria C/1, classe 4, mq.54, R.C.E.1.486,47; e

B) Locale ad uso commerciale al piano terra di circa metri quadrati quarantacinque, confinante con via Bellini, con il locale sopra descritto sub A) e con corte condominiale, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 142, subalterno 3, via San Giovanni Bosco, PT, Z.C.1, categoria C/1, classe 4, mq.45, R.C.E.1.238,72.

La società venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato su terreno e area di risulta dalla demolizione del fabbricato pervenuti con atto di vendita e appalto per Notaio N. Naso da Soverato

REGISTRATO

di Catanzaro

il 28.03.04

al n. 1042

Serie 15

Imposta versata . . .

552,33

del 30 marzo 1989, rep.19557, ivi registrato il 14 aprile 1989 al n.354.

Il prezzo della vendita è di Euro 107.500,00 (centosettemilacinquecento), già pagato dall'acquirente alla società venditrice, che ne rilascia ampia e finale quietanza a saldo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

La società venditrice immette l'acquirente nel legale e materiale possesso di quanto venduto, che dichiara di trasferire con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, con dipendenze, pertinenze ed attinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti pro quota alle parti comuni del fabbricato a norma di legge e di regolamento di condominio, nonché con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti, garantendolo franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

* relativamente ad entrambi gli immobili in oggetto:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 3 maggio 1994 al n.719 R.P. a favore della CARICAL S.P.A. per lire 1.200.000.000 (oggi Euro 619.748,27) a garanzia del mutuo concesso alla [redacted] con atto per Notaio N. Naso da Soverato del 2 maggio 1994, rep.43115, annotata di frazionamento il 5 gennaio 1995 n.13 R.P. con quota mutuo di lire 100.000.000 (oggi Euro 51.645,68) e quota ipoteca di lire 300.000.000 (oggi Euro 154.937,06) per ciascun immobile: in merito la società venditrice dichiara che il relativo debito è stato integralmente pagato per cui si obbliga a provvedere alla cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli, a sua completa cura e spese, entro e non oltre il 30 giugno 2004;

* relativamente al solo immobile sopra descritto sub A):

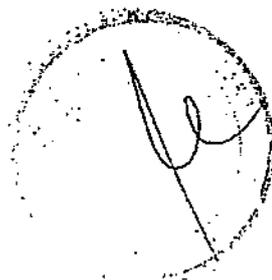
- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 25 febbraio 2004 ai nn.3513/482 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. per Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila) a garanzia del mutuo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) concesso a [redacted] con atto a mio rogito del 19 febbraio 2004, rep.17643, registrato a Catanzaro il 1° marzo 2004 al n.711.

La società venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (T.U. sull'Edilizia), dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Soverato il 6 agosto 1988 con il n.175, e successiva concessione in variante rilasciata dalla stessa autorità il 6 giugno 1989 con il n.273/89 e rinnovo di concessione edilizia del 10 settembre 1992 n.74/92, senza adozione di sanzione alcuna.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

Le spese di quest'atto e conseguenti a carico dell'acquirente.

Il presente atto, scritto a macchina da persona di mia



fiducia e completato di mio pugno per pagine quattro e fin
qui della presente di due fogli, è stato da me Notaio letto
ai componenti che lo approvano dichiarandolo conforme alla
loro volontà.

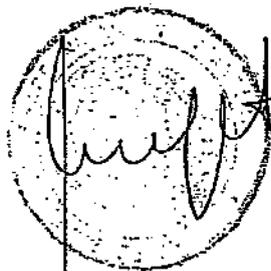
Firmato:

[REDACTED]
[REDACTED]
Bianca Lopez Notaio

Vi è sigillo.

La copia composta di due fogli che si certifica conforme

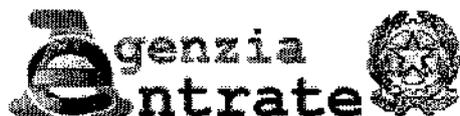
all'originale e si rilascia per la parte -
Catanzaro, 15 aprile 2004.



Allegato 6:

- *Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro*
- ✓ *borsini immobiliari;*
- ✓ *valori Banca dati Quotazioni Immobiliari ;*
- ✓ *pubblicazioni di agenzie immobiliari ;*

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERATO

Fascia/zona: Centrale/CORSO UMBERTO 1, VIA AMIRANTE, SAN GIOVANNI BOSCO, ALDO MORO, TRENTO E TRIESTE, LUNGOMARE EUROPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	1600	L	5,9	7,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1500	L	5,3	6,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1900	L	6,8	8,6	N

- 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



Positivo Sufficiente Negativo

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

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERATO

Fascia/zona: Centrale/CORSO UMBERTO 1, VIA AMIRANTE, SAN GIOVANNI BOSCO, ALDO MORO, TRENTO E TRIESTE, LUNGOMARE EUROPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	760	950	L	4,7	5,8	N
Negozi	NORMALE	1650	2200	L	9,6	12,4	N

- 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



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

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

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'utilizzo di cookie. [Maggiori informazioni](#) **X CHIUDI**



.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

[Home](#) | [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Condizioni di utilizzo](#) | [Web Service](#) | [Contatti](#) | [ACCESSO OPERATORI](#) | [REGISTRAZIONE OPERATORI](#)

[VENDI SUBITO](#)

[AFFITTA SUBITO](#)

[STIMA IN LOCO](#)

[STIMA TELEFONICA](#)

[STIMA ONLINE](#)

[CALCOLATORE MQ COMMERCIALI](#)

[CALCOLATORE VALORE CATASTALE](#)

[COME VALUTARE GLI IMMOBILI](#)

[COME VENDERE AL MEGLIO](#)

[GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO](#)

[GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE](#)

[SUCCESSIONI & DONAZIONI](#)

[NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI](#)

[CONFRONTO MUTUI IMMOBILIARI](#)

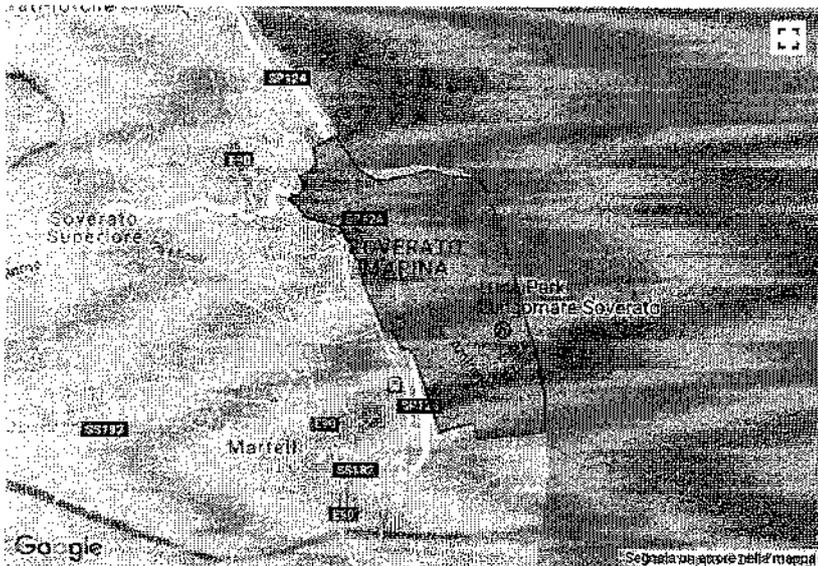
Soverato - CZ

(689)

[INDIETRO](#)

Zona Corso Umberto 1, Via Amirante, San Giovanni Bosco, Aldo Moro, Trento E Trieste, Lungomare Europa

[VALUTAZIONI CERTIFICATE a partire da 110 €](#)



[DATACENTER QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#)

[Sei un agente immobiliare esperto ?](#)

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

[PLANIMETRIE CATASTALI 19,80 €](#)

[ELAB. & ESTRATTI MAPPA a partire da 19,80 €](#)

[Vedi Rendimenti di locazione](#) | [Stampa Quotazioni di zona](#) | [Salva Quotazioni di zona \(pdf\)](#)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

[VISURE CATASTALI a partire da 9,80 €](#)

[VISURE IPOTECARIE a partire da 29,80 €](#)

[MOSTRA Quotazioni di vendita](#)

[MOSTRA quotazioni di locazione](#)

[VISURE PROTESTI a partire da 9,80 €](#)

[VISURE CAMERALI a partire da 14,80 €](#)

[Abitazioni e Ville](#) | [Uffici](#) | [Box & Parcheggi](#) | [Locali & Negozi](#)

ABITAZIONI CIVILI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.244 €/mq	1.377 €/mq	1.511 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLAGGI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.377 €/mq	1.577 €/mq	1.777 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.111 €/mq	1.244 €/mq	1.377 €/mq	Valutometro

REGISTRAZIONI CONTRATTI
locazione 45,00€DISDETTE CONTRATTI
locazione 35,00€**Valutometri & Utility**

Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA
! Solo per operatori registratiVALORE DI AFFITTO
! Solo per operatori registratiVALORE NUDA PROPRIETA'
(Calcolatore & tabelle)TABELLE CATEG. CATASTALI
(Tutte le tipologie)Sei un Professionista specializzato in valutazioni e perizie immobiliari?
Collabora con noi

Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona? Contatta subito e senza impegno l'esperto:

Geom. Domenico Corradino 3317779677 096133044

Ag. Immobiliare: NON SOLO PERMUTE SERVIZI IMMOBILIARI

Indirizzo: Via Corace 6 - Catanzaro

Site web: www.nonsolopermute.itATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti, eredi o legali rappresentanti. **Tecnici incaricati ed Utenti professionali (cliccare qua)**

STIMA IN LOCO	STIMA TELEFONICA	STIMA ONLINE
Valutazione con sopralluogo (Possibilità certificazione)	Valutazione senza sopralluogo (Possibilità certificazione)	Valutazione automatizzata (Senza certificazione)
Precisa	Attendibile	Generica
Devi Vendere o Affittare. Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare?	Stai valutando un'operazione immobiliare. Hai bisogno di una stima indicativa?	Vuoi avere un'idea generica del valore di un immobile?
Chiama subito al 3317779677 o compila il Form	Chiama subito al 3317779677 o compila il Form	Compila il Form (risposta immediata)
Procedi	Procedi	Procedi

Borsino Immobiliare

Prezzi al mq case

Quotazioni immobiliari

Prezzi immobili anni 80 Soverato

Borsino immobiliare

VIDEO COMUNICAZIONE IMMOBILIARE

Video e Foto aeree interne ed esterne

La soluzione vincente per vendere

Principali indirizzi della zona: Corso Umberto 1, Via Amirante, San Giovanni Bosco, Aldo Moro, Trento E Trieste, Lungomare Europa SOVERATO

Mostra tutti

Amirante

Centro Urbano Soverato Superiore

Davoli

F. Caminiti

Gange

Il Trav. Aldo Moro

Leotta

Loc. Cuturella

Localita' Corvo

Lungomare Europa Soverato

Mostra tutti gli indirizzi ↻

COME VALUTARE UN IMMOBILE

- ▶ Come si misurano gli immobili
- ▶ Come calcolare la superficie commerciale
- ▶ Come calcolare il valore delle Abitazioni
- ▶ Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi

[Vedi tutto]

COME VENDERE AL MEGLIO

- ▶ Diritti e doveri del venditore
- ▶ Documentazione necessaria alla vendita
- ▶ Come rintracciare un atto notarile ed averne copia
- ▶ Il certificato di agibilità (o abitabilità)

[Vedi tutto]

NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- ▶ Tabella Categorie Catastali
- ▶ Le imposte per l' Acquisto
- ▶ Come si calcola il valore catastale degli immobili
- ▶ Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore

[Vedi tutto]

GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO

- ▶ Imposte sull'acquisto
- ▶ Diritti e obblighi dell'acquirente
- ▶ Le principali Verifiche preliminari
- ▶ Preliminare Trascrizione e Costi

[Vedi tutto]

GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE

- ▶ Le 5 tipologie di contratti di locazione residenziali
- ▶ Nullità dei contratti di locazione
- ▶ Le tasse sui redditi da locazione
- ▶ Il regime della "cedolare secca"

[Vedi tutto]

SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI

- ▶ Ripartizione delle quote ereditarie
- ▶ La scelta tra donazione e testamento
- ▶ Testamento contenuti e requisiti
- ▶ Le caratteristiche della donazione

[Vedi tutto]

Borsino Immobiliare

- Chi siamo
- Contattaci
- Privacy
- Cookie Law

Professionisti Immobiliari

- Collabora con Noi (Agenti Immobiliari)
- Collabora con Noi (Altri professionisti)
- Guida per gli Agenti Immobiliari Referenti
- Esempio Report di Stima
- Contratto di prova (per Agenti imm.)

Quotazioni Immobiliari

- Valutazioni Certificate
- Web Service dati Immobiliari
- Guida alla consultazione
- Condizioni di utilizzo

Copyright © 2014 Borsinonet srl - P.Iva 08390571005

L'accesso e l'utilizzo di questo sito è subordinato all'accettazione delle Condizioni Generali di Utilizzo e delle Regole della Privacy - Condizioni di Recesso

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'utilizzo di cookie. [Maggiori informazioni](#) **X CHIUDI**



.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

[Home](#) | [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Condizioni di utilizzo](#) | [Web Service](#) | [Contatti](#) | [ACCESSO OPERATORI](#) | [REGISTRAZIONE OPERATORI](#)

VENDI SUBITO	AFFITTA SUBITO	STIMA IN LOCO	STIMA TELEFONICA	STIMA ONLINE	CALCOLATORE MQ COMMERCIALI	CALCOLATORE VALORE CATASTALE
COME VALUTARE GLI IMMOBILI	COME VENDERE AL MEGLIO	GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO	GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE	SUCCESSIONI & DONAZIONI	NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI	CONFRONTO MUTUI IMMOBILIARI

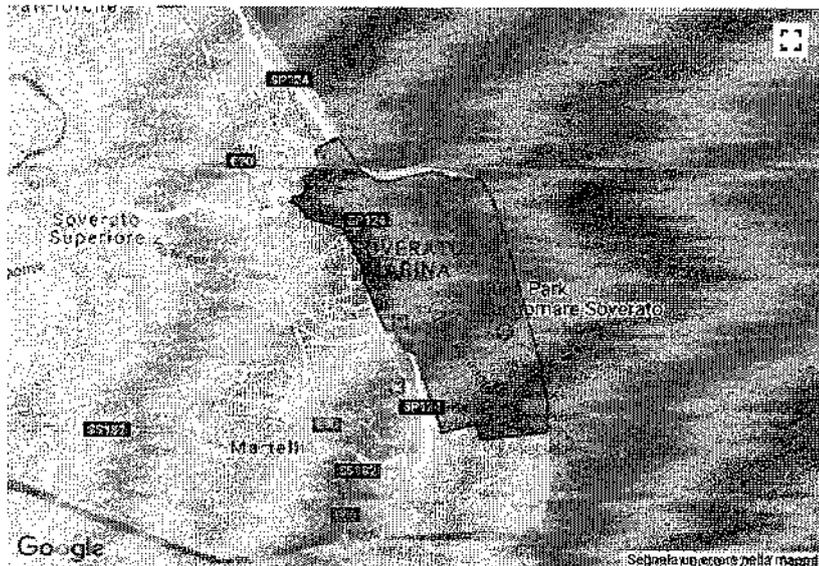
Soverato - CZ

(695)

[INDIETRO](#)

Zona Corso Umberto 1, Via Amirante, San Giovanni Bosco, Aldo Moro, Trento E Trieste, Lungomare Europa

VALUTAZIONI CERTIFICATE
a partire da 110 €



DATA CENTER QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Sei un agente immobiliare esperto?

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

[Vedi Rendimenti di locazione](#) | [Stampa Quotazioni di zona](#) | [Salva Quotazioni di zona \(pdf\)](#)

PLANIMETRIE CATASTALI
19,80 €

ELAB. & ESTRATTI MAPPA
a partire da 19,80 €

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

VISURE CATASTALI
a partire da 9,80 €

VISURE IPOTECARIE
a partire da 29,80 €

MOSTRA
Quotazioni di vendita

MOSTRA
quotazioni di locazione

[Abitazioni e Ville](#) | [Uffici](#) | [Box & Parcheggi](#) | [Locali & Negozi](#)

VISURE PROTESTI
a partire da 9,80 €

VISURE CAMERALI
a partire da 14,80 €

MAGAZZINI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
675 €/mq	760 €/mq	844 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
NEGOZI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.555 €/mq	1.799 €/mq	2.044 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
LABORATORI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
764 €/mq	871 €/mq	977 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

REGISTRAZIONI CONTRATTI
locazione 45,00€DISDETTE CONTRATTI
locazione 35,00€

Valutometri & Utility

Calcola il valore immobiliare preciso

VALORE DI VENDITA
! Solo per operatori registratiVALORE DI AFFITTO
! Solo per operatori registratiVALORE NUDA PROPRIETA'
(Calcolatore & tabelle)TABELLE CATEG. CATASTALI
(Tutte le tipologie)Sei un Professionista specializzato in valutazioni e
perizie immobiliari?
Collabora con noi

Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona? Contatta subito e senza impegno l'esperto:

Geom. Domenico Corradino 3317779677 096133044

Ag. Immobiliare: NON SOLO PERMUTE SERVIZI IMMOBILIARI

Indirizzo: Via Corace 8 - Catanzaro

Sito web: www.nonsolopermute.it

ATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti, eredi o legali rappresentanti. **Tecnici incaricati ed Utenti professionali (cliccare qua)**

STIMA IN LOCO	STIMA TELEFONICA	STIMA ONLINE
Valutazione con sopralluogo (Possibilità certificazione)	Valutazione senza sopralluogo (Possibilità certificazione)	Valutazione automatizzata (Senza certificazione)
Precisa	Attendibile	Generica
Devi Vendere o Affittare. Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare?	Stai valutando un'operazione Immobiliare. Hai bisogno di una stima indicativa?	Vuoi avere un'idea generica del valore di un immobile?
Chiama subito al 3317779677 o compila il Form	Chiama subito al 3317779677 o compila il Form	Compila il Form (risposta immediata)
<input type="button" value="Procedi"/>	<input type="button" value="Procedi"/>	<input type="button" value="Procedi"/>

Prezzi al mq case

Quotazioni immobiliari

Prezzi immobili anni 80 Soverato

Valutazione immobili

VIDEO COMUNICAZIONE IMMOBILIARE

Video e Foto aeree interne ed esterne

La soluzione vincente per vendere

Principali indirizzi della zona: Corso Umberto 1, Via Amirante, San Giovanni Bosco, Aldo Moro, Trento E Trieste, Lungomare Europa SOVERATO

Mostra tutti

Amirante

Centro Urbano Soverato Superiore

Davoli

F. Caminiti

Gange

Il Trav. Aldo Moro

Leotta

Loc. Cuturella

Localita' Corvo

Lungomare Europa Soverato

Mostra tutti gli indirizzi ↻

COME VALUTARE UN IMMOBILE

- ▶ Come si misurano gli immobili
- ▶ Come calcolare la superficie commerciale
- ▶ Come calcolare il valore delle Abitazioni
- ▶ Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi

[Vedi tutto]

COME VENDERE AL MEGLIO

- ▶ Diritti e doveri del venditore
- ▶ Documentazione necessaria alla vendita
- ▶ Come rintracciare un atto notarile ed averne copia
- ▶ Il certificato di agibilità (o abitabilità)

[Vedi tutto]

NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- ▶ Tabella Categorie Catastali
- ▶ Le imposte per l' Acquisto
- ▶ Come si calcola il valore catastale degli Immobili
- ▶ Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore

[Vedi tutto]

GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO

- ▶ Imposte sull'acquisto
- ▶ Diritti e obblighi dell'acquirente
- ▶ Le principali Verifiche preliminari
- ▶ Preliminare Trascrizione e Costi

[Vedi tutto]

GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE

- ▶ Le 5 tipologie di contratti di locazione residenziali
- ▶ Nullità dei contratti di locazione
- ▶ Le tasse sui redditi da locazione
- ▶ Il regime della "cedolare secca"

[Vedi tutto]

SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI

- ▶ Ripartizione delle quote ereditarie
- ▶ La scelta tra donazione e testamento
- ▶ Testamento contenuto e requisiti
- ▶ Le caratteristiche della donazione

[Vedi tutto]

Borsino Immobiliare

- Chi siamo
- Contattaci
- Privacy
- Cookie Law

Professionisti Immobiliari

- Collabora con Noi (Agenti immobiliari)
- Collabora con Noi (Altri professionisti)
- Guida per gli Agenti Immobiliari Referenti
- Esempio Report di Stima
- Contratto di prova (per Agenti imm.)

Quotazioni Immobiliari

- Valutazioni Certificate
- Web Service dati immobiliari
- Guida alla consultazione
- Condizioni di utilizzo

Copyright © 2014 BorsinoNet srl - P.Iva 06390571005

L'accesso e l'utilizzo di questo sito è subordinato all'accettazione delle Condizioni Generali di Utilizzo e delle Regole della Privacy - Condizioni di Recesso

log.it

€ 145.000

72 mq 1 locale

Negozio in vendita Via San Giovanni Bosco, Soverato



Soverato nella centralissima Via San Giovanni Bosco vende locale commerciale categoria C1 con una vetrina su strada, bagno, antibagno. L'altezza del locale è di metri 4,05. Classe G. Richiesta Euro 145000. Info [REDACTED] cell. [REDACTED]

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

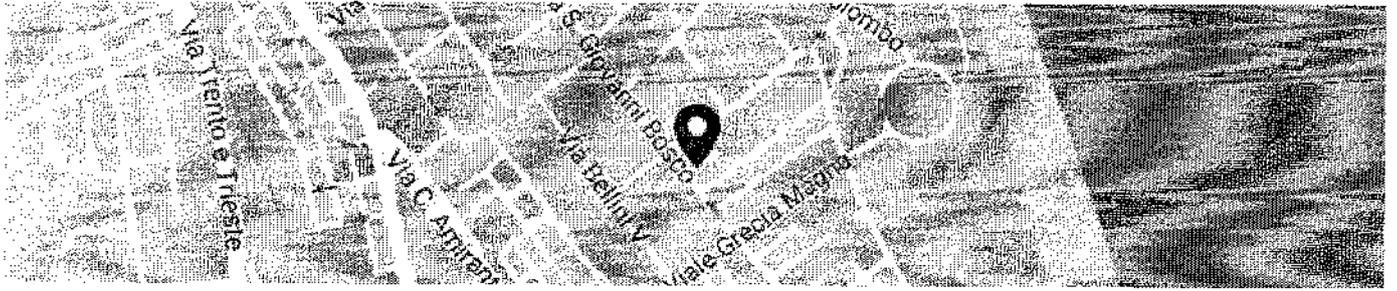
Locali:	1
Metri quadri:	72
Bagni:	1
Condizioni:	abitabile
Piano:	piano terra
Stato al Rogito:	libero

Classe energetica

G (DL 192 del 19/08/05)

8/11/2017

Negozio in vendita a Soverato, Via San Giovanni Bosco - 31465382 - Casa.it



Codice annuncio: 31465382 Rif: (53914219)



Accedi

Soverato ▾

Quadrilocale via Vittorio Veneto, 7, Soverato

€ 150.000 | 4 locali | 1 bagni | 120 m² superficie



CONDIVIDI

Soverato Marina - Zona Centro -In una traversa di Via San Giovanni Bosco. proponiamo in vendita immobile posto al 1° piano di un fabbricato Ristrutturato esternamente e dotato di ascensore. L'appartamento al suo interno si compone da: Ampio ingresso, Salone con balcone, Cucina abitabile. 3 Camere da letto e 1 Bagno. Ampie Camere. Distanza di 100 mt circa dal Lungomare.

Ogni agenzia ha un proprio titolare ed e' autonoma - Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale.

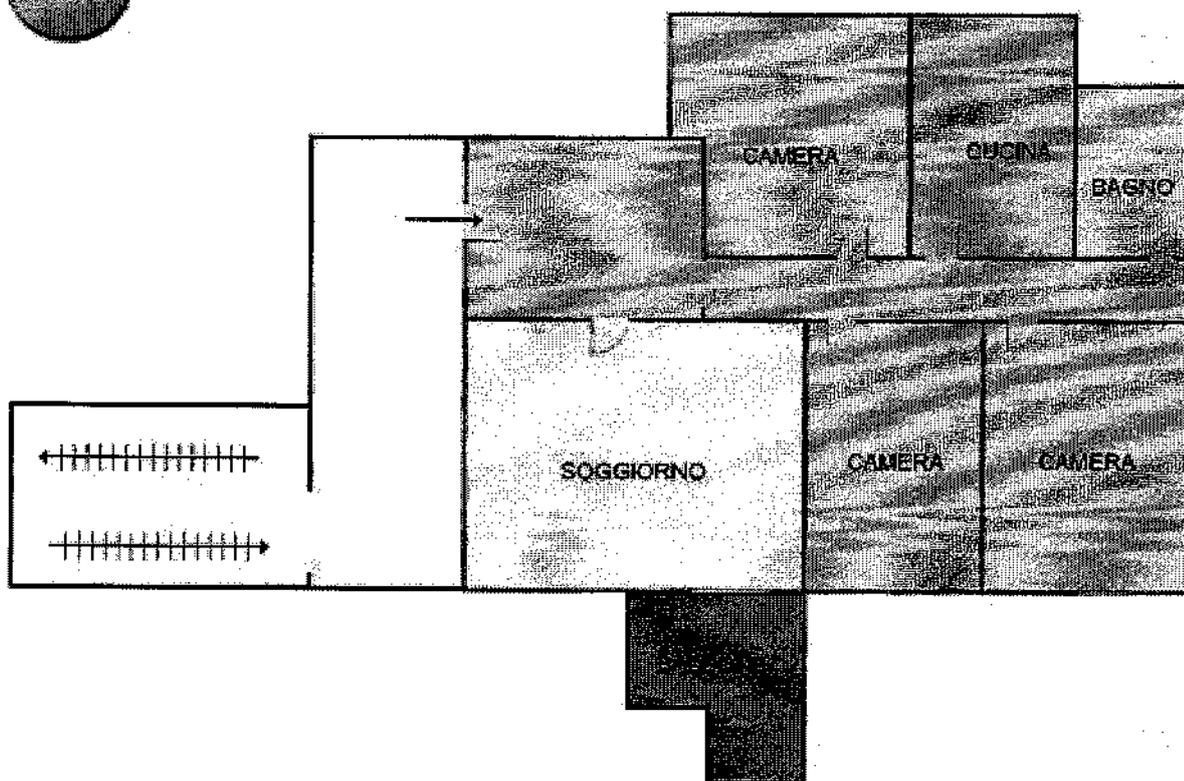
Dati principali

Riferimento e Data annuncio	21808869 - 21/10/2017
Contratto	Vendita
Tipologia	Appartamento
Superficie	120 m ²
Locali	4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
Piano	1° di 6 piani, con ascensore
Disponibilità	Libero
Tipo proprietà	Intera proprietà, classe immobile media

Caratteristiche

Balcone | Fibra ottica | Porta blindata | Impianto tv centralizzato | Infissi esterni in vetro / metallo | Esposizione doppia

Planimetria



Costi

Prezzo Vendita € 150.000 [Calcola mutuo](#)
 Informazioni catastali Classe A/3

Efficienza energetica

Anno di costruzione 1966
 Stato Buono / Abitabile
 Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
 Climatizzatore Assente
 Classe energetica G
 Indice di prestazione energetica globale (EP_{g,trans}) 160.00 kWh/m²a

160,00 kWh/m²a | Classe energetica G

A+ A B C D E F G

Vedi errori?

[Segnalali al supporto clienti](#)

Indirizzo e mappa

via Vittorio Veneto, 7, Soverato - Soverato Marina



© Immobiliare.it, OpenStreetMap



Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Ho letto e accetto l'informativa su privacy e le condizioni di utilizzo del servizio

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

INVIA EMAIL

Altri annunci simili

Vedi tutti



Appartamento in Vendita
Trilocale via Aldo Moro, 2,
Soverato

€ 125.000

3	1	100 m ²
locali	bagni	superficie



Appartamento in Vendita
Quadrilocale via Carlo e
Giovanni De Pace, 31,...

€ 139.000

4	2	115 m ²
locali	bagni	superficie



Appartamento in Vendita
Quadrilocale via galati, 2,
Soverato

€ 150.000

4	2	140 m ²
locali	bagni	superficie

Ricerche immobiliari a Soverato e nei dintorni

Comune di Soverato: [Vendita appartamenti Soverato](#) | [Vendita case Soverato](#) | [Vendita quadrilocali Soverato](#) | [Case in vendita Soverato Marina](#)
[Agenzie immobiliari Soverato](#)

Provincia di Catanzaro: [Appartamenti in vendita provincia Catanzaro](#) | [Vendita immobili provincia Catanzaro](#)
[Quadrilocali in vendita provincia Catanzaro](#)

Prezzi immobili: [Prezzi case Soverato](#)

© 2017 Immobiliare.it

Seguici su

[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#)

Allegato 7:

- *Concessione Edilizia n.175 del 1988 ;*
- *Concessione Edilizia n.273del 1989*

- *DIA n. 16584 del 2004 relativa al Sub 3*



CITTÀ DI SOVERATO

CALABRIA

N° 175

CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata, dai Sigg. [redacted] data 5.12.1987, n. 9477, intesa ad ottenere la concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione di alcuni edifici per civile abitazione in Via S.G. Bosco, - via Bellini.

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa.

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale edilizia nella seduta del 7.4.1988, verb. n° 279.

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

VISTA la Legge 28/1/1977, n° 10.

VISTA la legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni della legge 6.8.1967, n° 765.

VISTO il Vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.M. 19.11.1964, nn. 3503/3504/3909.

VISTO il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di C.C. n° 141 del 17.12.1982 e n° 2 del 17.1.1983.

VISTA la legge 3.11.1952, n. 1902.

VISTO le ricevute di versamento n° 74 del 20.7.1988 di L. 63.960.430. per oneri di urbanizzazione e n° 75 del 20.7.1988 di L. 67.190.130 per costo di costruzione.

RILASCIÀ CONCESSIONE

ai Sigg. [redacted] per la demolizione e costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini sito in via San Giovanni Bosco e via bellini di questo Comune.

L'esecuzione dei lavori deve avvenire sotto l'osservanza delle prescrizioni, delle leggi e regolamenti in vigore fatti salvi i diritti dei terzi, incluso il Comune come Ente Patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari:

1) Prima dell'inizio dei lavori il progetto deve essere approvato dal

comando Provinciale dei VV.FF. ai sensi del. D.M. n.246 del 16/5/1987.

2) Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata relazione in ordine all'isolamento termico (Legge 373/1976).

3) I lavori suddetti devono essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità del progetto approvato, e di cui se ne restituisce una copia debitamente vistata che forma parte integrante della presente concessione edilizia.

4) Non sia apportata variazione alcuna al progetto approvato senza il benestare di questo Comune.

5) Prima di dare inizio ai lavori, siano comunicati all'Ufficio Tecnico Comunale, i nomi del Direttore dei lavori, dell'Impresa appaltatrice e la data prevista per l'inizio dei lavori stessi.

6) Per eventuali occupazioni stradali o di altro suolo pubblico occorre speciale autorizzazione da rilasciarsi da parte di quest'Ufficio.

7) La presente concessione edilizia deve essere sempre tenuta in cantiere ed esibita ai Funzionari ed Agenti incaricati alla vigilanza a semplice richiesta.

8) La ditta costruttrice é obbligata ad apporre la targa di denominazione del cantiere di lavoro con su riportati gli estremi della concessione edilizia, dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, il nome del Direttore dei lavori, dell'Impresa appaltatrice e del Proprietario.

8) I lavori debbono avere inizio entro il termine di un anno dalla data del rilascio della presente concessione edilizia e devono essere ultimati entro tre anni dal loro inizio

Dalla Residenza Municipale il 6 AGO. 1988

VISTO:

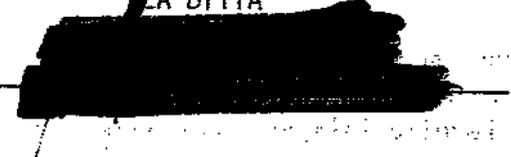
l'Ufficio Tecnico Comunale



IL SINDACO
(Avv. Francesco Tiani)

Per accettazione delle
condizioni e prescrizioni.

LA DITTA





CITTÀ DI SOVERATO

CALABRIA

- N° 2/3/1989

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dal Sig. [redacted] nella qualità di Amministratore della Società [redacted] con sede in [redacted] in data 28.4.1989, in tesi ad ottenere la concessione edilizia, in variante, per la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e magazzini in via S.G. Bosco via V. Bellini del Comune di Soverato;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale edilizia nella seduta del 19.5.1989, verb. n° 364;

VISTA la legge 28.1.1977, n° 10;

VISTA la legge 17.8.1942, n° 1150;

VISTO il Vigente programma di fabbricazione approvato con D.M. 19.11.1964, nn. 3503/3504/3909;

VISTA la precedente concessione edilizia n° 175 del 6.8.1988 rilasciata a nome dei Sigg. [redacted]

VISTA la voltura della concessione edilizia n° 175 del 6.8.88, a nome della Società [redacted] e dei Sigg. [redacted] in data 23.5.1989, n° 261;

VISTO che la ditta ha titolo ai sensi della legge 28.1.1977, n° 10;

RILASCIA CONCESSIONE

alla Società [redacted] nella persona del suo legale rappresentante Sig. [redacted] ed ivi residente alla [redacted], con sede in [redacted] ed ai Sigg. [redacted] in variante, per la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e magazzini sito in Soverato alla via S. G. Bosco e Via V. Bellini.

Sarà cura del titolare della presente concessione edilizia munir-
si del nullaosta dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai
sensi della legge 2.2.1974, n° 64 e del Comando Provinciale dei
VV.FF. ai sensi del decreto Ministeriale n° 246 del 16.5.1987.

Dalla Residenza Municipale li 6 GIU. 1989

IL SINDACO
(Ing. Antonio Santini)

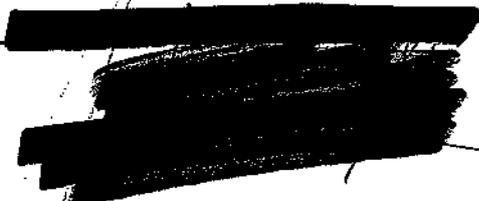


Per accettazione delle
condizioni e prescrizioni

LA DITTA

COMUNE DI SOVERATO

OGGETTO : PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A
NEGOZI, UFFICI E CIVILI ABITAZIONI DA ERIGERSI ALLA VIA
SAN GIOVANNI BOSCO DEL COMUNE DI SOVERATO

DITTA 

RELAZIONE TECNICA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

Il presente progetto risulta conforme alle norme tecniche della legge 24-10-77 n. 4711, nelle versioni e le modificazioni cui alla nota di parti in bianco data. È stato l'eventuale deposito ai sensi dell'art. 4 della legge n. 4711 del 1977.

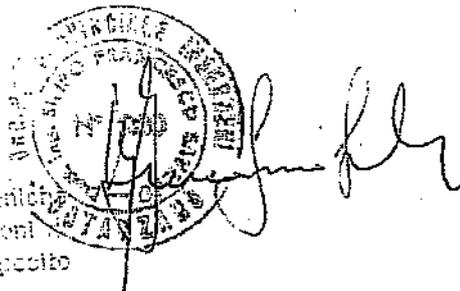
9 MAG. 1988

IL FUNZIONARIO

Genio. ERCELE LUCCHI



L'ASSEMBLEA ORDINANTE
(A. Lemoli)



COMUNE DI SOVERATO

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER NEGOZI, UFFICI E CIVILI
ABITAZIONI DA ERIGERSI ALLA VIA SAN GIOVANNI BOSCO DEL COMUNE DI SOVERATO

DITTA: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Su incarico dei Sigg. [REDACTED], il sottoscritto ing. Francesco Saverio Silipo, con Studio Tecnico in Soverato, ha redatto il progetto relativo alla costruzione di un fabbricato da erigersi in fregio alla Via San Giovanni Bosco e da destinare a negozi, uffici e civili abitazioni.

Il lotto di terreno interessato alla costruzione è costituito da due parti; la prima è quella attualmente occupata dall'edificio già [REDACTED] della superficie di 700 mq mentre la seconda partendo dal limite del lotto sopra descritto arriva fino alla Via Bellini ed ha una superficie di 1700 mq come risulta dai dati catastali di proprietà, e di 1418 mq per come definito dalla recinzione in muratura.

Complessivamente la superficie totale recintata del lotto è di 2118 mq dei quali, in accordo con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Soverato, il 50%, corrispondenti a 1059 mq possono costituire la superficie coperta dell'erigendo fabbricato. Sempre in accordo con lo strumento urbanistico, trattandosi di zona intensiva, l'altezza del fabbricato può raggiungere i 21 m. suddivisi in sei piani fuori terra.

Il fabbricato progettato risulta così articolato:

- il piano interrato ha una superficie di mq 2021,00 con un'altezza di m 3,50 ed è destinato a deposito e garages secondo quanto previsto dalla legge 765 che sta-

bilisceche per ogni 20 mc di costruito deve essere previsto 1 mq di parcheggio.

Al piano interrato si accede da Via Bellini mediante due rampe di accesso che hanno una pendenza inferiore al 15%.

Il piano a livello strada ha una superficie coperta di mq 1059 suddivisa in n°20 magazzini. Un passaggio pedonale pubblico largo m 10,00 consente l'accesso ai magazzini. Agli ingressi che portano ai piani superiori si accede attraverso altri due passaggi pedonali, posti dai lati opposti alle rampe rispetto al fabbricato, che consentono ulteriormente l'accesso ai magazzini.

n°4 vani consentono l'accesso ai piani superiori. Ciascuna scala si eleva per cinque piani, portando complessivamente a sei i piani fuori terra. La superficie del primo piano é di complessivi mq 1059.

I quattro piani successivi sono destinati principalmente a civili abitazioni. Per ogni piano sono ricavati n°8 appartamenti. Ogni piano ha la superficie di mq 1059

Il piano di copertura dell'edificio é previsto a terrazza.

La distribuzione degli ambienti é stata studiata secondo criteri di funzionalità, sulla base della destinazione dei singoli appartamenti.

Per ogni vano scala é previsto un'ascensore del tipo oleodinamico.

La struttura dell'edificio é realizzata in cemento armato.

Infine si chiarisce che il passaggio pedonale pubblico coperto, largo ml 10 e alto ml 5.20, sarà sempre mantenuto tale.

Strutturalmente il fabbricato può ritenersi costituito da quattro corpi uguali, intervallati da giunti tecnici, che si sviluppano su sette piani di cui uno interrato, mentre la galleria é costituita di due corpi, isolati dal resto del fabbricato e separati al centro da un giunto tecnico, che si sviluppano su due elevazioni: il solaio della prima é il calpestio della galleria, quello della seconda la copertura della stessa.

Per i dettagli costruttivi e le altre caratteristiche tecniche si rimanda agli elaborati di progetto ed a quanto appresso indicato.

===== CARATTERISICHE TECNICHE COSTRUTTIVE =====

FONDAZIONI: Saranno spinte fino a trovare il terreno adatto a sopportare il carico massimo trasmesso dai pilastri.

BARACCATURA: Il complesso é previsto in c.a. con la baraccatura asismica di per sestante, calcolata secondo le norme tecniche che regolano le costruzioni in zona sismica di I° categoria.

In sede di calcoli statici ci si é soffermati maggiormente in questioni tecniche e si é **provveduto** a presentare quei particolari costruttivi per la perfetta esecuzione dei lavori.

MURATURE: Le murature delle maglie esterne della baraccatura saranno eseguite a camera d'aria con mattoni pieni tipo ferrovia all'esterno e mattoni ad 8 fori all'interno.

COPERTURA: L'isolamento termico del solaio di copertura sarà garantito da uno strato di superlite o di lana di vetro di spessore adeguato.

L'impermeabilizzazione sarà ottenuta con tre strati di asfalto incrociati a fasce. Successivamente sulle terrazze saranno messe in opera piastrelle di grès.

RIVESTIMENTI ESTERNI: Gli esterni saranno intonacati con quarzo plastificato di colore adatto all'ambiente. Le pareti intere intonacate con malta finita a liscio e tinteggiate con pittura idrolavabile tipo "Ducotone" o Murisan".

SERRAMENTI: Le finestre saranno in legno douglas con vernice di protezione; le serrande saranno in legno douglas dello stesso colore delle finestre. Le porte di ingresso al fabbricato saranno in alluminio anodizzato con cristalli semidoppi. Le porte di ingresso agli appartamenti saranno in douglas, le bussole interne in mogano a struttura cellulare.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti saranno in grès maiolicato decorato.

BAGNI: Avranno le pareti rivestite in piastrelle maiolicate 20x20 per un'altezza di m.2,00. Tutti gli apparecchi igienico sanitari saranno in vetro china e la rubinetteria di linea moderna in materiale cromato.

CUCINE: Saranno rivestite in piastrelle maiolicate 20x20 per una

altezza di m. 2,00. Saranno installate cappe di spirazione per il ricambio dell'aria malsana.

IMPIANTO ELETTRICO: Sarà eseguito in tubo Bergmann sottotraccia, avrà sezioni di conduttori adeguate a sopportare il carico di massimo esercizio. Si condurranno due linee, una per l'illuminazione e l'altra per gli elettrodomestici.

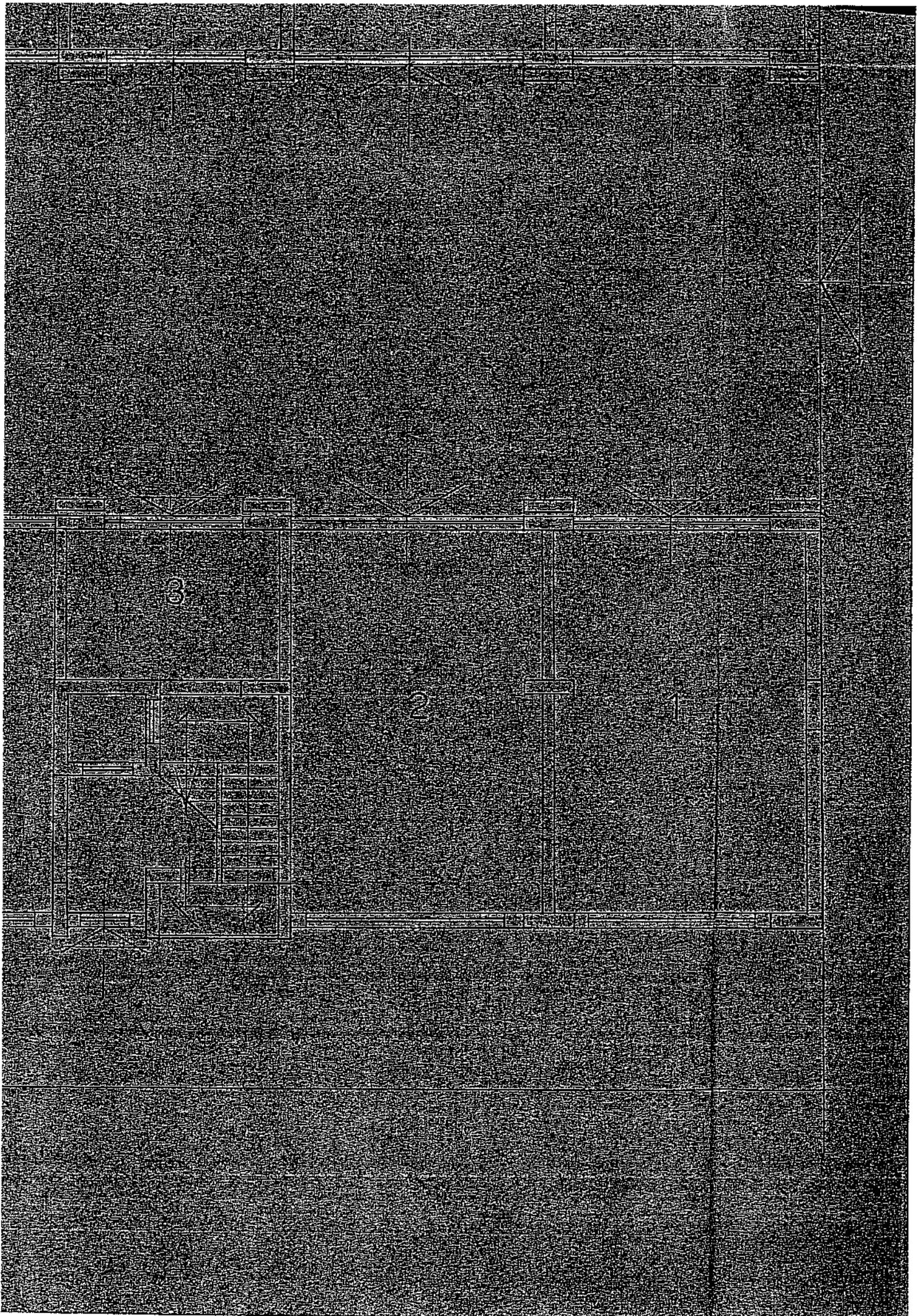
IMPIANTO IDRICO: L'impianto interno di ogni singola cellula abitativa sarà effettuato in tubi di ferro zincato di diametro adeguato. L'allaccio alla rete idrica comunale sarà realizzato anch'esso con tubazione di ferro zincato. Da tale condotta si dipartiranno le colonne montanti che serviranno le abitazioni previste.

FOGNE: Lo scolo delle acque bianche e nere si effettuerà attraverso collettori separati e saranno raccolte in pozzetti separati e quindi immesse nella rete fognante comunale.

Ogni collettore sarà provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi saranno collegati alle colonne di scarico mediante pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori.

Dagli elaborati di progetto possono essere rilevati gli altri particolari tecnico costruttivi.







CITTA' DI SOVERATO

CALABRIA

n° 74/92 Grafiche F.H. Caccaro - Cz Lido

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

VISTA la richiesta in data 25.3.1992, con la quale il Sig. [REDACTED], nella qualità di Amministratore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] chiede la proroga di mesi 12 (dodici) della concessione edilizia n° 261 del 23.5.1989.

VISTA la citata concessione edilizia n° 261/89 del 23.5.1989, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Uffici e negozi in via S. G. Bosco - via Bellini del Comune di Soverato.

ACCERTATO che i lavori, allo stato attuale, consistono nella completa realizzazione delle strutture portanti, tramezzature intonaci e che mancano solo da eseguire le pavimentazioni, le pitturazioni, la sistemazione esterna e della galleria pedonale.

VISTA la legge 25.1.1977, n° 10.

RITENUTO di poter rinnovare la concessione edilizia per il periodo richiesto in quanto il fabbricato manca delle sole rifiniture, pertanto non contrasta con la normativa vigente.

R I N N O V A

la concessione edilizia n° 261/89 intestata a nome del Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il completamento dell'edificio sito alla via S. G. Bosco - via Bellini dal 05.09.1992 al 05.09.1993, termine entro il quale i lavori stessi dovranno essere ultimati.

Vengono fatte salve e restano valide tutte le condizioni e prescrizioni contenute nella concessione edilizia n° 261/89 che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

Dalla Residenza Municipale li 10 SET. 1992



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Giovanni Amoruso)

Giovanni Amoruso

Comune di Soverato

(Provincia di Catanzaro)

Lavori di completamento di un soppalco in un magazzino
sito in via S.G.Bosco (interno Galleria M. Vittoria)

Oggetto: (D.I.A.) Denuncia Inizio Attività D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i.
"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia."

Riferimenti Normativi:

P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione

Località:

Via S. Giovanni Bosco - Galleria M. Vittoria

Approvazioni uffici competenti:

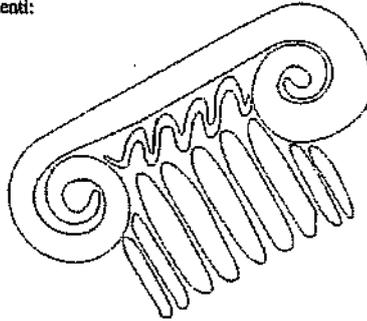


Tavola:

A1

Data:

Nov. 2004

Elaborati :

Pianta stato di fatto

Piante situazione futura

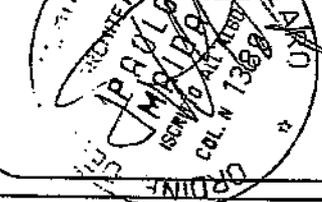
Scala:

1:50

Committente: [REDACTED]

Progettista e Direttore dei Lavori:

Arch. Paolo MAIDA



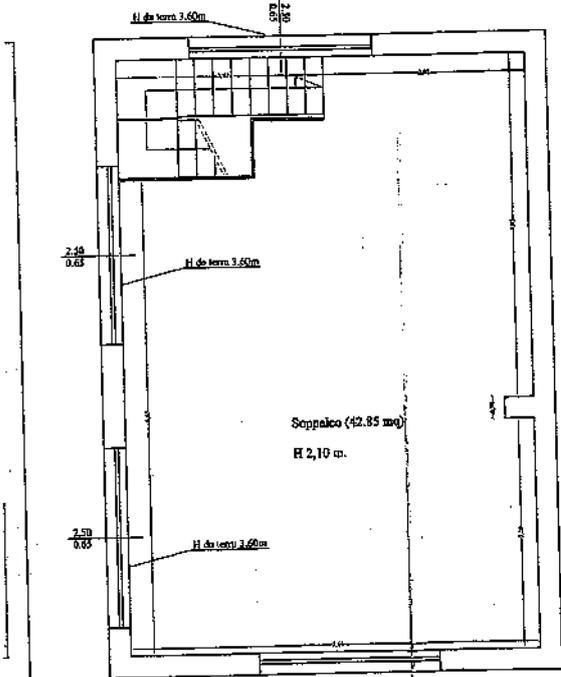
Impresa esecutrice dei lavori:

[REDACTED]

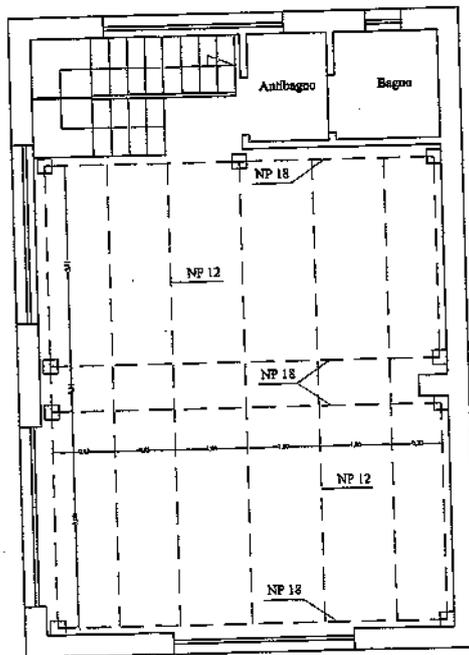
Calcolatore:

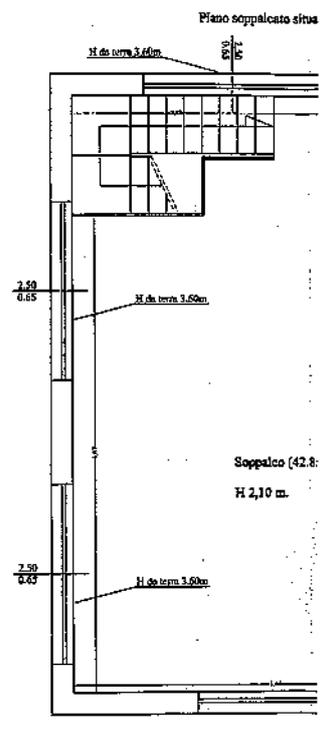
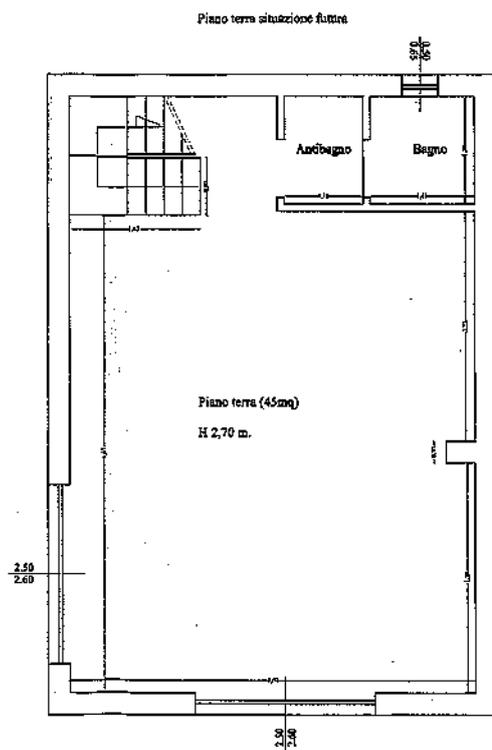
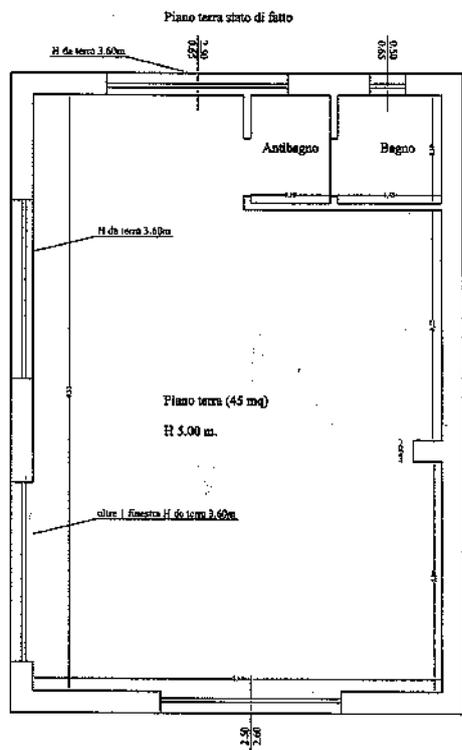
Studio di Progettazione: Arch. Paolo Maida - Via Leoncavallo, 13 - Soverato (Cz) - Tel. & fax 0967 23724

Piano soppalato situazione futura



Struttura soppalco situazione futura





181/04

PRATICA N° _____	DEL _____
R.U.P. _____	

M. M. M. M. M.

OGGETTO : Denuncia Inizio Attività (in corso di esecuzione) ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentati in materia edilizia)

CITTA' DI SOVERATO	
Prot. N. <u>16584</u>	
Data <u>15 NOV. 2004</u>	
Cal.	Class.

**Al Responsabile del V Settore Urbanistica ed Ambiente
P.zza Maria Ausiliatrice
88068 Soverato**

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____
 residente in _____ via _____
 tel _____ C.F. _____ in qualità di PROPRIETARIO
 del magazzino sito in SOVERATO via S.G. BOSCO (GALLERIA M. VITTORIA)
 distinto in catasto urbano al foglio di mappa n. 12 particella 142 sub 3, consapevole
 delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, di formazione o uso di atti falsi, ai sensi
 dell'art. 76 del DPR 445/2000

COMUNICA

il completamento dei lavori relativi alla realizzazione di un soppalco da adibire a deposito all'interno del magazzino su menzionato.

DICHIARA INOLTRE

che il Progettista e Direttore dei Lavori dell'intervento è l'arch. Paolo MAIDA nato a Catanzaro il 20.04.1964, residente in Soverato (Cz) via Leoncavallo, 9 - C.F. MDAPLA64D20C352L - con studio tecnico alla via Leoncavallo, 13 - tel. 0967 23724 - iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catanzaro al N° 1389;

che i lavori sono stati affidati alla ditta Seminaroti Gerardo.

Il sottoscritto  si obbliga a comunicare al Comune la data di ultimazione lavori, congiuntamente alla presentazione di un certificato di collaudo finale, a firma del progettista, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Allega la presente documentazione:

- o Dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento e Asseverazione del progettista;
- o Elaborati grafici relativi alle piante dello stato di fatto ed alla piante della situazione futura;
- o Stralcio del P.R.G. vigente;
- o Titolo di proprietà o autocertificazione;
- o Fotocopia del documento di identità del richiedente;
- o Attestazione del versamento della somma di Euro 51,65 quale istruttoria pratica su c/c 24765497 intestato all'Ufficio Urbanistico V Settore -Comune di Soverato;
- o Attestazione del versamento della somma di Euro 516,00 a titolo di sanzione pecuniaria per D.I.A. in corso di costruzione ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. su c/c 24764649 intestato all'Ufficio Urbanistico V Settore -Comune di Soverato;
- o Attestazione del versamento della somma di Euro 337,15 a titolo di costo di costruzione su c/c 24764649 intestato all'Ufficio Urbanistico V Settore -Comune di Soverato;

Soverato li 12.11.2004



Eventuali richieste di integrazioni documenti dovranno essere inoltrate al seguente recapito:

Arch. Paolo Maida Via Leoncavallo, 13 - 88068 - Soverato Tel. 0967 23724 - Cell. 347 5860753

N.17709 del Repertorio = N. 5229 della Raccolta
VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2004-duemilaquattro, il giorno ventidue-22, del mese di marzo. In Satriano alla località Russomanno - Residence Leotta.

Innanzi a me Dottoressa BIANCA LOPEZ, Notaio in Catanzaro, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro-Crotone-Lamezia Terme e Vibo Valentia, e senza intervento di testimoni avendovi i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunziato, §

SONO COMPARI

da una parte [redacted] e [redacted] residente in [redacted] in via [redacted], (C.F. dichiarato [redacted] che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; e dall'altra la società [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] in via [redacted] con capitale di Euro [redacted] (numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro, C.F. e P.IVA dichiarati [redacted] in persona del socio accomandatario e legale rappresentante [redacted]

[redacted] ed ivi residente in via [redacted] imprenditore, avente poteri di firma, domiciliato per la carica presso la sede della società.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, con quest'atto convengono e stipulano quanto segue:

La società [redacted], a mezzo come sopra, assumendo ogni garanzia di legge, vende e trasferisce al signor [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili, facenti parte del fabbricato in Soverato alle vie San Giovanni Bosco e Bellini, e più precisamente:

A) Locale ad uso commerciale al piano terra di circa metri quadrati cinquantaquattro, confinante con restante proprietà della società venditrice, con via Bellini e con il locale sotto descritto sub B), salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 142, subalterno 23, via San Giovanni Bosco e Bellini, PT, Z.C.1, categoria C/1, classe 4, mq.54, R.C.E.1.486,47; e

B) Locale ad uso commerciale al piano terra di circa metri quadrati quarantacinque, confinante con via Bellini, con il locale sopra descritto sub A) e con corte condominiale, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 142, subalterno 3, via San Giovanni Bosco, PT, Z.C.1, categoria C/1, classe 4, mq.45, R.C.E.1.238,72.

La società venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato su terreno e area di risulta dalla demolizione del fabbricato pervenuti con atto di vendita e appalto per Notaio N. Naso da Soverato

REGISTRATO

à Catanzaro

il 28.03.04

al n. 1042

Serie AT

Imposta versata . |

€ 552,33

del 30 marzo 1989, rep.19557, ivi registrato il 14 aprile 1989 al n.354.

Il prezzo della vendita è di Euro 107.500,00 (centosetteemilacinquecento), già pagato dall'acquirente alla società venditrice, che ne rilascia ampia e finale quietanza a saldo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

La società venditrice immette l'acquirente nel legale e materiale possesso di quanto venduto, che dichiara di trasferire con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, con dipendenze, pertinenze ed attinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti pro quota alle parti comuni del fabbricato a norma di legge e di regolamento di condominio, nonché con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti, garantendolo franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

* relativamente ad entrambi gli immobili in oggetto:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 3 maggio 1994 al n.719 R.P. a favore della CARICAL S.P.A. per lire 1.200.000.000 (oggi Euro 619.748,27) a garanzia del mutuo concesso alla [redacted] con atto per Notaio N. Naso da Soverato del 2 maggio 1994, rep.43115, annotata di frazionamento il 5 gennaio 1995 n.13 R.P. con quota mutuo di lire 100.000.000 (oggi Euro 51.645,68) e quota ipoteca di lire 300.000.000 (oggi Euro 154.937,06) per ciascun immobile: in merito la società venditrice dichiara che il relativo debito è stato integralmente pagato per cui si obbliga a provvedere alla cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli, a sua completa cura e spese, entro e non oltre il 30 giugno 2004;

* relativamente al solo immobile sopra descritto sub A):

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 25 febbraio 2004 ai nn.3513/482 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. per Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila) a garanzia del mutuo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) concesso a [redacted] con atto a mio rogito del 19 febbraio 2004, rep.17643, registrato a Catanzaro il 1° marzo 2004 al n.711.

La società venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (T.U. sull'Edilizia), dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Soverato il 6 agosto 1988 con il n.175, e successiva concessione in variante rilasciata dalla stessa autorità il 6 giugno 1989 con il n.273/89 e rinnovo di concessione edilizia del 10 settembre 1992 n.74/92, senza adozione di sanzione alcuna.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

Le spese di quest'atto e conseguenti a carico dell'acquirente.

Il presente atto, scritto a macchina da persona di mia



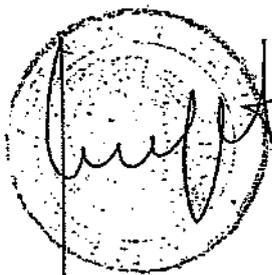
fiducia e completato di mio pugno per pagine quattro e fin
qui della presente di due fogli, è stato da me Notaio letto
ai comparenti che lo approvano dichiarandolo conforme alla
loro volontà.

Firmato:

[REDACTED]
Bianca Lopez Notaio

vi è sigillo.

La copia composta di due fogli che si certifica conforme
all'originale e si rilascia per *la parte* -
Catanzaro, 15 aprile 2006.



€ sul CC n. 24764649 di Euro 516,00

IMPORTO IN LETTERE Cinquecento e sessantasei e 00/100
INTESTATO A Ufficio Urbanistica - 5° Settore - Comune di SOVERATO

CAUSALE
 Saldo oneri di urbanizz. Saldo costo costruzioni
 Rata n° costo costruz. Sanzioni pecunarie
Pratica edilizia N° del

118/160 04 08-11-04 R1
10171 €*516,00*
1VCY 0231 €*1,00*
C/C 24764649

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA
VIA - PIAZZA
C.A.P. LOCALITÀ

€ sul CC n. 24765497 di Euro 2165

IMPORTO IN LETTERE
INTESTATO A Ufficio Urbanistica - 5° Settore - Comune di SOVERATO

CAUSALE
DIRITTI DI SEGRETERIA
Pratica edilizia N° del
Altro **DIA IN CORSO DI ESECUZIONE**

118/160 03 04-11-04 R1
10272 €*51,65*
1VCY 0368 €*1,00*
C/C 24765497

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA
VIA - PIAZZA
C.A.P. LOCALITÀ

Allegato 8:

- *Certificato Destinazione Urbanistica*
- *Attestazione su regolarità urbanistica del compendio pignorato;*



CITTA' DI SOVERATO
(Provincia di Catanzaro)
Settore IV° Pianificazione e Gestione del Territorio

Attestazione n° 02 del 05.10.2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta dell'Arch. Michela Capicotto in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Catanzaro su Processo Immobiliare Esecutivo n°9/2015, con la quale chiede la verifica della destinazione d'uso delle seguenti unità immobiliari siti in questo Comune al:

Foglio di mappa 12 Part. 142 Sub 3 – piano T – Cat. C1

Foglio di mappa 12 Part. 142 Sub 23 – piano T – Cat. C1

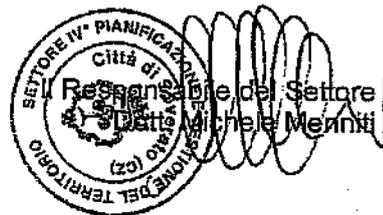
Foglio di mappa 13 Part. 54 Sub 24 – piano 4 – Cat. A3

ATTESTA

Che per quanto concerne la Part. 142 - Sub 3 è stata presentata agli atti di questo Comune Pratica Edilizia D.I.A. del 15/11/2004 con Prot. n° 16584;

Che per quanto concerne la Part. 142 – Sub 23 non risulta autorizzato il soppalco;

Per quest'ultima potrà essere inoltrata a questo Settore SCIA in Sanatoria assolvendo ai pagamenti di € 100,00 per Diritti di Segreteria ed € 1.000,00 per Sanzione Pecuniaria.



Per *Pratica* *copio*
E. Menniti



CITTÀ DI SOVERATO

Calabria



Settore Gestione e Pianificazione del Territorio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 31 del 03.10.2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta dell'Arch. Michela CAPICOTTO in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Catanzaro su Processo Immobiliare Esecutivo n° 9/2015, tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni identificati al NCEU al Foglio di Mappa n° 12 Particella 142 e foglio di mappa 13 particella 54;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R., n. 592 del 14.07.1989;

AI sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. dell'edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380;

VISTA la legge Regionale n. 19 del 2002 e s.m.i.;

VISTA la ricevuta di pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria.

ATTESTA

che l'area di cui trattasi sita nella località di questo Comune, riportata in catasto al foglio di mappa n. 12 P. 142 e foglio di mappa 13 particella 54 di cui risulta comproprietà nel vigente strumento urbanistico Comunale ricade come di seguito descritto:

Particella foglio:12 numero:142:

Piano Regolatore Generale, interamente in Zona B1-EDILIZIA ATTUALE

Particella foglio:13 numero:54:

Piano Regolatore Generale, interamente in Zona B2-EDILIZIA ATTUALE

ZONA "B" EDILIZIA ATTUALE

Le zone "B", delimitate con i criteri esposti all'art. 2 del D.M. 2 aprile, comprendono le aree delimitate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui si accettano i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rivelano carenti. Questa zona, onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in cinque sottozone, con valori decrescenti di densità. Gli edifici della zona "B" sono destinati alle residenze, agli alberghi, pensioni e residence; oltre a questi usi nelle sottozone B¹, B², B³ sono consentiti, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio:

- Negozi ed altre attrezzature di distribuzione;
- Artigianato di servizio;
- Uffici, studi professionali, servizi.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla aree di parcheggio relative alle abitazioni devono essere previsti le quantità precisate nel precedente art. 18, relative ad ogni destinazione d'uso. Onde favorire agli scopi della legge 30 aprile 1976, n. 373 è consentita la costruzione di tetti a falde inclinate sopra gli edifici attualmente provvisti di copertura piana. Per realizzare tale copertura, il filo superiore del solaio inclinato dovrà partire dalla quota del pavimento, in corrispondenza del filo esterno dei prospetti dell'edificio, esclusi i balconi ed ogni altra sporgenza. Le falde del tetto dovranno avere in ogni loro punto un'inclinazione massima del 50% ed avere uguale sviluppo o, quando ciò non sia possibile, le differenze tra le falde dovranno essere contenute al massimo. La nuova copertura potrà inglobare i volumi tecnici ed avere aperture, mediante abbaini strettamente necessari all'illuminazione e alla ventilazione di tali servizi. Circa l'utilizzazione del sottotetto vale quanto previsto dal decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

Per la discontinuità attuale dei caratteri di tale zona, particolare importanza assume il ricorso agli interventi preventivi del precedente art. 8; punti a, b, d, e, e f, questi potranno definire i limiti e le caratteristiche di edificazione dei lotti liberi o già edificati e in particolare tali piani dovranno precisare e, ove è possibile, potenziare le indicazioni già previste dal P.R.G. per quanto riguarda le infrastrutture, servizi e gli spazi liberi. Essi

inoltre indicheranno la tipologia edilizia con precise volumetrie, norme particolari riguardanti le altezze, i distacchi ecc.

L'Amministrazione comunale, in seno ai suoi programmi di attuazione del P.R.G. determinerà i parametri degli interventi preventivi, i cui piani dovranno avere carattere unitario ed essere redatti rispettando i dati e gli indici pertinenti alla zona in esame. La zona B si divide in cinque sottozone B1-B2-B3 di ristrutturazione edilizia che sono relative alle aree già completamente edificate; B4 di ristrutturazione edilizia e di completamento che è relativa alle aree ancora parzialmente libere; BM in cui le destinazioni non residenziali possono arrivare a valori doppi di quelli previsti nelle altre sottozone di tipo B.

Nelle sottozone B¹-B²-B³-B⁴-e BM, l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione di piani particolareggiati. Tali piani definiti per singoli comparti omogenei, intendendo per comparto l'area edificata o parzialmente edificata delimitata dalla viabilità principale di piano, dovranno definire i diversi parametri edilizi utili ad una corretta edificazione ricavati sulla base delle densità edilizie medie e delle altezze medie del comparto esaminato e comunque non superiore a 6 mc/mq stabilendo altresì le aree da asservire a standards, i distacchi tra gli edifici, gli allineamenti ed ogni altro elemento utile alla corretta pianificazione del comparto stesso.

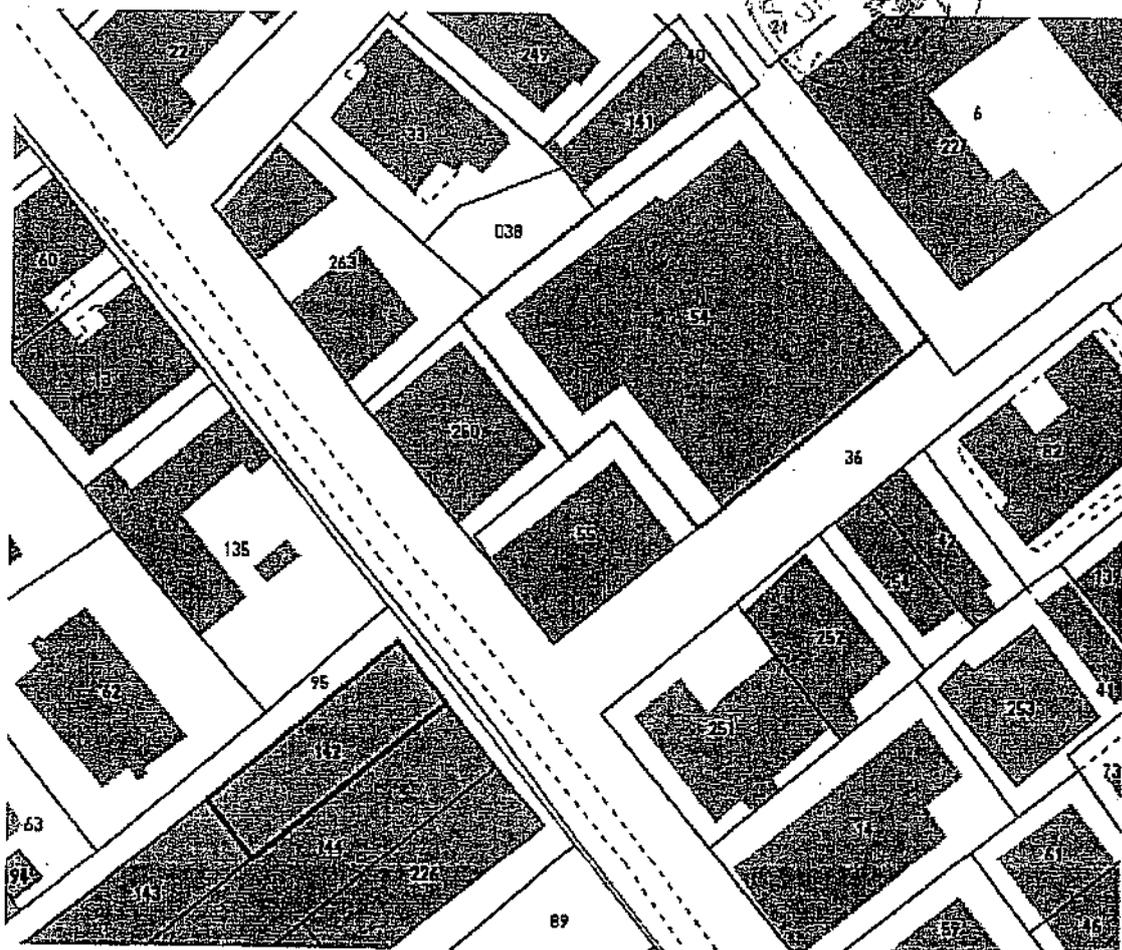
Fino all'approvazione dei piani particolareggiati di cui al precedente capoverso, sono consentite nelle zone B¹-B²-B³-B⁴- e BM solo operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Le aree libere sono edificabili con i seguenti indici:

indice fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq;

altezza max 10,50 mt., fermo restando le norme di legge comunque previste, per tutti gli altri parametri. Per la zona BM l'altezza max degli edifici non potrà comunque essere superiore alla quota della Strada Statale 106. Anche le eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione dovranno rispettare la normativa prevista per le nuove costruzioni sulle aree libere fino l'approvazione dei piani particolareggiati. Tale ultima prescrizione vale anche per la zona B₄.

N.B. sulle Particelle 142 del foglio 12 e 54 del foglio 13 insistono due fabbricati. I Sub. 3 e 23 della particella 142 del foglio 12 hanno destinazione C₁ - Commerciale.

Olivero
Il Responsabile del Settore
Dr. Michele Menhin
Estratto di mappa



Allegato 9:

- *Richiesta esistenza contratti di fitto ;*
- *Attestazione Agenzia delle Entrate ;*
- *Contratto di fitto;*

Architetto J. Michela CAPICOTTO
partita IVA: 03214250791
cell. 320/6961040
e-mail: michela.capicotto@libero.it
e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it

Alla cortese attenzione di:
AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI CATANZARO
PEC: dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: RICHIESTA CONTRATTO DI FITTO e/o SIMILARI
Procedimento esecutivo immobiliare n° 9/2015

Lo scrivente Arch. J. Capicotto Michela in qualità di CTU, facendo seguito alle richieste disposte dal Giudice Dott.ssa Damiani Song Del Tribunale di CATANZARO- Sezione Esecuzioni Immobiliari nel Procedimento esecutivo immobiliare n° 9/15, nella causa promossa da:

BBVA FINANZA S.p.a
Presso Avv. Alessandra Rotella

Contro

[REDACTED]

CHIEDE

Con la presente, che l'Ufficio dell'Agencia delle Entrate verifichi l'eventuale esistenza o meno di contratti di fitto e/ o similari regolarmente registrati relativamente a n. 2 immobili pignorati, e quindi i relativi estremi identificativi, poiché in fase di primo accesso presso il compendio pignorato, è stata riscontrata la presenza di attività commerciali.

Gli immobili pignorati, identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato:

- Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 3 - piano T ;
- Foglio di mappa 12 Part.142 Sub 23 - piano T ;

sono attualmente intestati nella visura catastale a :

- [REDACTED]

Si allega alla presente :

- 1) INCARICO CTU DISPOSTO DAL G.E.;
- 2) DOCUMENTO IN CORSO DI VALIDITA' DEL DICHIARANTE;

Distinti Saluti

Data 03/10/2017

Il C.T.U (Arch.J. Michela CAPICOTTO)



Catanzaro, 06 ottobre 2017

Arch. **CAPICOTTO Michela**
in qualità di C.T.U.
CATANZARO

Prot. N° 0051482/2017

**OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 9/2015 R.E. del Tribunale di Catanzaro
causa promossa da BBVA FINANZIARIA SpA contro** [REDACTED]

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria sul nominativo [REDACTED] relativamente agli immobili ubicati nel comune di Soverato ed identificati catastalmente al foglio 12 particella 142 sub 3 e sub 23, non risultano registrati contratti di locazione.

Risulta registrato in data 16/07/2004 al n. 100030 serie 3 un contratto di locazione, nel quale si fa riferimento all'ubicazione dell'immobile e non anche ai dati catastali, del quale si rilascia copia

IL FUNZIONARIO
(Francesco Scerbo) *



*firma su delega del Direttore Provinciale (Nicola Folino)





5650

3
10.10.2004
100030

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

IL LOCATORE Sig./Soc.

[REDACTED]

Cod. Fisc./Part. IVA

legale rappresentante

nato a

[REDACTED]

il [REDACTED] residenza/sede

1151 24,00
9711 5,00
208,00

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig./Soc.

Ditta [REDACTED]

identificata a mezzo

n.

rilasciata da

[REDACTED]

Cod. Fisc./Part. IVA

[REDACTED]

legale rappresentante

della ditta [REDACTED]

nata a

[REDACTED]

il [REDACTED] residenza/sede

domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'immobile sito in Via

San Giovanni Borgo Galloria Moria D. Moria
cuglio via Bellini

ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con inizio

dal 1.6.2004. Il Conduttore ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente

ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 10290,00/annui (dieci mila duecento e 90)

da pagarsi in rate Mensili anticipate di € 850,00 (ottocento e cinquanta)

ciascuna presso la sede del Locatore

consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

10. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. Per l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto d

14. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

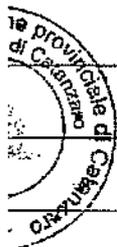
16. Il Conduttore versa/~~non versa~~ al Locatore, alla sottoscrizione del presente atto, la somma

di € 1.700,00# (mille settemila) pari a due mensilità del canone, ~~da versare~~

a titolo di canone anticipato e la somma di €

pari a ~~due~~ mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte

le obbligazioni assunte con il presente atto.



17. L'eventuale somma depositata dal Conduttore come cauzione sarà restituita dopo la

regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. La somma depositata potrà / non potrà essere aumentata o diminuita proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in casi di suo utilizzo.

Reg. atti privati.

18. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento e le spese di

Il Procuratore

Cauzione: Tutte
che si indicano in € 98,00 (Quattro/00 Euro), salvo conguaglio.

a 1/2

a 1/2

Foglio

19. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

20. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore / Conduttore.

21. Il Conduttore provvederà / non provvederà a stipulare polizza di assicurazione incendio per il locale oggetto della locazione, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti.

Vol.

Letto, approvato e sottoscritto

11/19107120041

Il Conduttore

Notifica all'Autorità locale in data

Notifica al Condominio in data

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 19 e 20.



Nicola Polino
Vice Dirigente del Distretto Provinciale

Il presente atto è copia conforme all'originale esistente in Ufficio regolarmente registrato il 16/07/2017 al n. 10002 Serie B e si compone di 11 fogli e richiesta del Sig. MICHELA CAPICOTTO nella qualità di C.T.U. - PROC. ESEC. IRR. N. 9/2015 TRIA. 02 per gli usi consentiti dalla legge.

CATANZARO 27 OTT. 2017

IL FUNZIONARIO
[Signature]

Allegato 10:

- *APE_Certificato Energetico : Foglio n. 13 - Particella n. 54 – Sub.24*
- *APE_Certificato Energetico : Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.3*
- *APE_Certificato Energetico : Foglio n. 12 - Particella n. 142 – Sub.23*



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con
carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: CTU TRIBUNALE CATANZARO

Dati identificativi

Regione: CALABRIA
Comune: SOVERATO
Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO,
Piano: 4
Interno: 24
Coordinate GIS: Lat: 38°41'25" Long: 16°32'52"

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 2009
Superficie utile riscaldata (m²): 140.18
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 473.75
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	SOVERATO (CZ) - 1872		Sezione	Foglio	13	Folletto	54
Subalterni	88	24					
Altri subalterni							

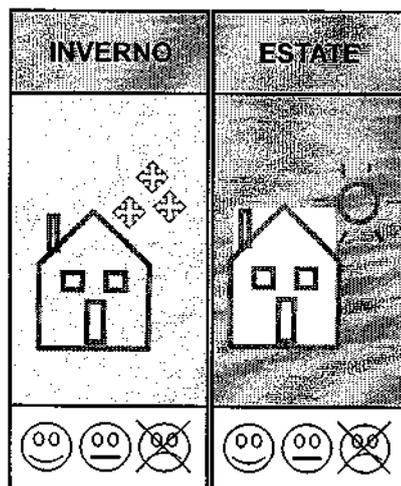
Servizi energetici presenti

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

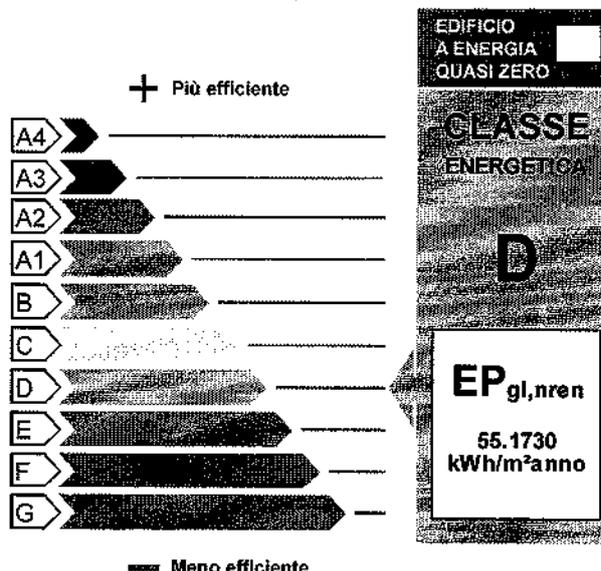
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti
Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2509.98 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 55.17 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	281.88 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 8.42 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 12.83 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISOLAMENTO TERMICO CAPPOTTO ESTERNO	Si	71.0	C (37.25)	C 37.25 kWh/m ² anno
REN5	INSTALLAZIONE CALDAIA MURALE A CONDENSAZIONE	No	0.0	D (55.17)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	473.75	m ³
S - Superficie disperdente	127.42	m ²
Rapporto S/V	0.27	
EP _{H,nd}	15.130	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{supponibile}	0.04	
Y _{IE}	0.2913	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		EP _{ren}	EP _{non}
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.75	η_H	0.00	20.26
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2015	-	Elettricità	2.00	0.27	η_W	8.42	34.92
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Le informazioni inserite nella certificazione sono pervenute da analisi effettuate in sede di sopralluogo. In fase di sopralluogo è stata individuata la caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria in un sistema autonomo, non è stato possibile reperire il libretto di installazione della caldaia. Quindi la validità temporale del presente certificato di prestazione energetica è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Michela Arch. Capicotto
Indirizzo	Via Aldo Moro
E-mail	michela.capicotto@archiworldpec.it
Telefono	320/6961040
Titolo	Architetto J.
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti CZ Sez B n.1752
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Michela Arch. Capicotto, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano 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 DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? NO

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

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

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

Data di emissione **10/11/2017**
digitale _____

Firma e timbro del tecnico o firma



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

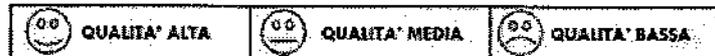
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
abitazioni adibite a residenza con
carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: CTU TRIBUNALE CATANZARO

Dati identificativi

NON PRESENTE

Regione: CALABRIA
Comune: SOVERATO
Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI BOSCO,
Piano: T - PIANO SOPPALCO
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 38°41'25" Long: 16°32'52"

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1988
Superficie utile riscaldata (m²): 99.05
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 186.29
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	SOVERATO (CZ) - 1872		Sezione			Foglio	12	Particella	142
Subalterno	da	23	da		da				
Altri subalterni									

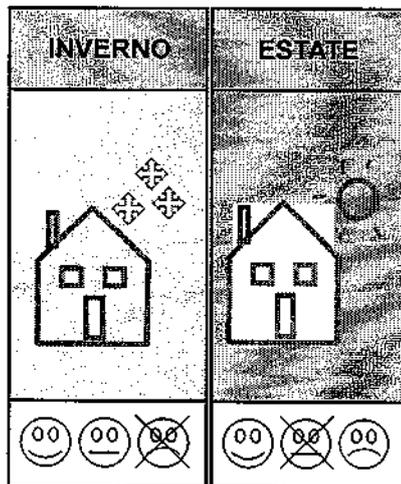
Servizi energetici presenti

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

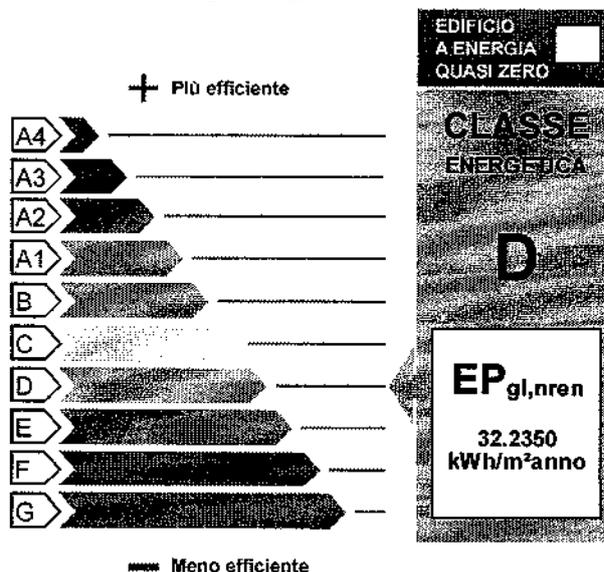
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	360.92 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 32.23 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	277.95 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.71 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 6.63 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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUIRE LE ATTUALI VETRATE CON ALTRE AVENTE TRASMITTANZA TERMICA MAGGIORE	Si	10.0	A1 (21.2)	A1 21.20 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	186.29	m ³
S - Superficie disperdente	80.13	m ²
Rapporto S/V	0.43	
EP _{H,ed}	18.459	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.03	
Y _E	0.2913	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{pre}
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	25.13
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2014	-	Elettricità	2.00	0.20	η_W	1.71	7.11
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Le informazioni inserite nella certificazione sono pervenute da analisi effettuate in sede di sopralluogo. In fase di sopralluogo è stata individuata la caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria in un sistema autonomo, non è stato possibile reperire il libretto di installazione della caldaia. Quindi la validità temporale del presente certificato di prestazione energetica è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Michela Arch. Capicotto	
Indirizzo	Via Aldo Moro	
E-mail	michela.capicotto@archiworldpec.it	
Telefono	320/6961040	
Titolo	Architetto J.	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti CZ Sez B n.1752	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Michela Arch. Capicotto, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	NO
--	-----------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione **10/11/2017**
digitale _____

Firma e timbro del tecnico o firma



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

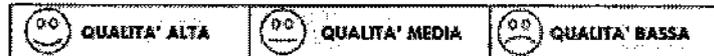
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
 abitazioni adibite a residenza con
 carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: CTU TRIBUNALE CATANZARO

Dati identificativi

NON PRESENTE

Regione: CALABRIA
 Comune: SOVERATO
 Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI BOSCO,
 Piano: T - PIANO SOPPALCO
 Interno:
 Coordinate GIS: - Long: -

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1988
 Superficie utile riscaldata (m²): 88.21
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 238.17
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	SOVERATO (CZ) - 1872	Sezione	Foglio	12	Particella	142
Subalterni	da 3	da	da	da	da	da
Allocazioni						

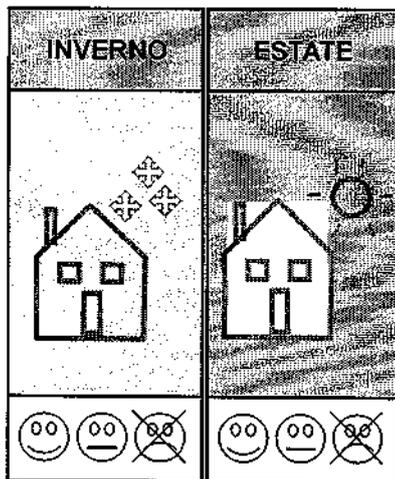
Servizi energetici presenti

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

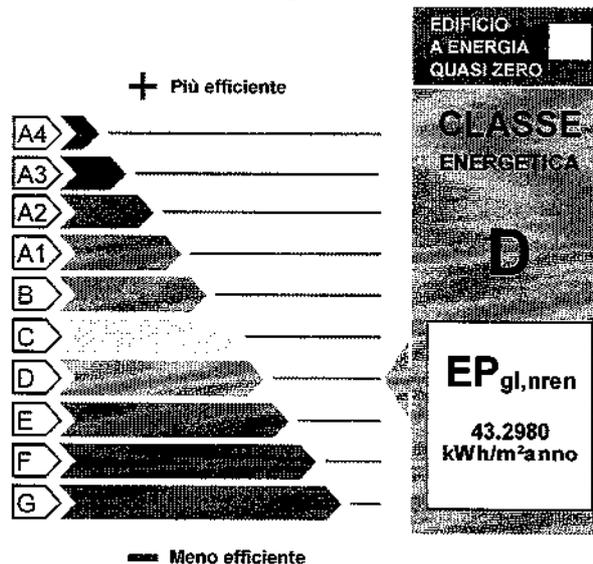
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	227.80 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 43.30 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	335.02 kWh	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.21 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 8.62 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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUIRE LE ATTUALI VETRATE CON ALTRE AVENTE TRASMITTANZA TERMICA MAGGIORE	Si	10.0	A1 (21.2)	A1 21.20 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	238.17	m ³
S - Superficie disperdente	100.16	m ²
Rapporto S/V	0.42	
EP _{H,nd}	28.083	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.03	
U _t	0.2913	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipologia impianto	Anno di installazione	Codice catastato regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale		EP _{net}	EP _{int}
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	38.26
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2014		Elettricità	2.00	0.29	η_W	1.21	5.04
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Le informazioni inserite nella certificazione sono pervenute da analisi effettuate in sede di sopralluogo. In fase di sopralluogo è stata individuata la caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria in un sistema autonomo, non è stato possibile reperire il libretto di installazione della caldaia. Quindi la validità temporale del presente certificato di prestazione energetica è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Michela Arch. Capicotto	
Indirizzo	Via Aldo Moro	
E-mail	michela.capicotto@archiworldpec.it	
Telefono	320/6961040	
Titolo	Architetto J.	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti CZ Sez B n.1752	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Michela Arch. Capicotto, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono 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 DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	NO
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione **10/11/2017**
digitale _____

Firma e timbro del tecnico o firma



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

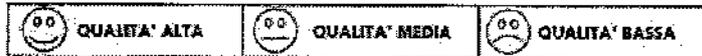
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.