

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara Di Credico

“Procedura esecutiva immobiliare n. 12/2021 r.g. espr.”

Creditore procedente: Sig. [REDACTED]

Debitore esecutato: Sig. [REDACTED]

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA “STIMA IMMOBILIARE”**

Il Consulente Tecnico

*Dott.ssa Ing. Silvia Costa*

## INDICE

Premessa.....	3
1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3) di cui alla premessa (già specificata nella Relazione Preliminare depositata) .....	5
<i>Quesito n° 5 – “Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”;</i> .....	10
<i>Quesito n° 6: “In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”;</i> .....	10
<i>Quesito n°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”;</i> .....	10
<i>Quesito n° 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> .....	12
<i>Quesito n° 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”;</i> .....	12
<i>Quesito n° 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”;</i> .....	12
<i>Quesito n°11 “La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00”;</i> .....	13

*Quesito n° 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)”;*..... 15

2. Allegati ..... 20

## **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Chiara Di Credico, in data 06 Marzo 2023, nominava come Esperto per la valutazione del compendio pignorato l'Ing. Silvia Costa, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 12/2021 r.g. espr. In seguito alla dichiarazione di accettazione dell'incarico, la sottoscritta, Dott.ssa Ing. Silvia Costa – iscritta con n° 2993 all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro, nonché al n° 2586 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro – è stata incaricata *“previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inadeguati, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n° 132/2015:*

di procedere (previo sopralluogo) alla stesura di una relazione di stima relativa al valore dell'immobile pignorato, costituente oggetto della stessa.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Di Credico, ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti (Allegato 1):

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie

già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

Il conferimento dell'incarico è avvenuto in data **06.03.2023**.

A seguito del conferimento dell'incarico, la sottoscritta ha estratto la documentazione allegata al fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico conferito. Previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario Avv. Eleonora Natale è stato effettuato un primo sopralluogo per verificare l'immobile pignorato e se vi era corrispondenza con quanto riportato nella Relazione Notarile in atti.

L'immobile pignorato è riportato nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Brunella Fabiano; trattasi di un immobile sito nel Comune di Catanzaro (CZ) in Via A. Turco ed individuato catastalmente al Fg. 39 part. 225 sub. 1 del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro.

In data **31.03.2023** è stata acquisita la planimetria catastale (Allegato P.1) ed è stata acquisita la visura storica dell'immobile (Allegato V.1).

In data **31.03.2023**, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Eleonora Natale, è stato effettuato un sopralluogo del bene pignorato. Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico del bene accertando la conformità alla

documentazione catastale acquisita Alla fine delle operazioni di sopralluogo è stato redatto un verbale di avvenuto sottoscritto dai presenti e del Sig. [REDACTED] (Allegato 2).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Secondo quanto riportato nell' art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile. Istanza di vendita:

*“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

A tal uopo, si evidenzia che la documentazione presente in atti è conforme a quanto previsto dal sopra citato articolo.

**1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3) di cui alla premessa (già specificata nella Relazione Preliminare depositata).**

*Quesito 1): “L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)”;*

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è ubicato nel Comune di Catanzaro (CZ) in Via a. Turco n. 22, trattasi di locale commerciale appartenente alla Categoria Catastale C/1 (negozi)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consisteza	Superficie catastale	Rendita
39	225	1	1		C/1	5	73 mq	99 mq	1.809,66 Euro

Tabella 1.

L' immobile riportato nella tabella 1 è di PIENA PROPRIETA' del Sig. [REDACTED] per come riportato nella relazione notarile e nella Visura Storica dell'immobile (Allegato V.1).



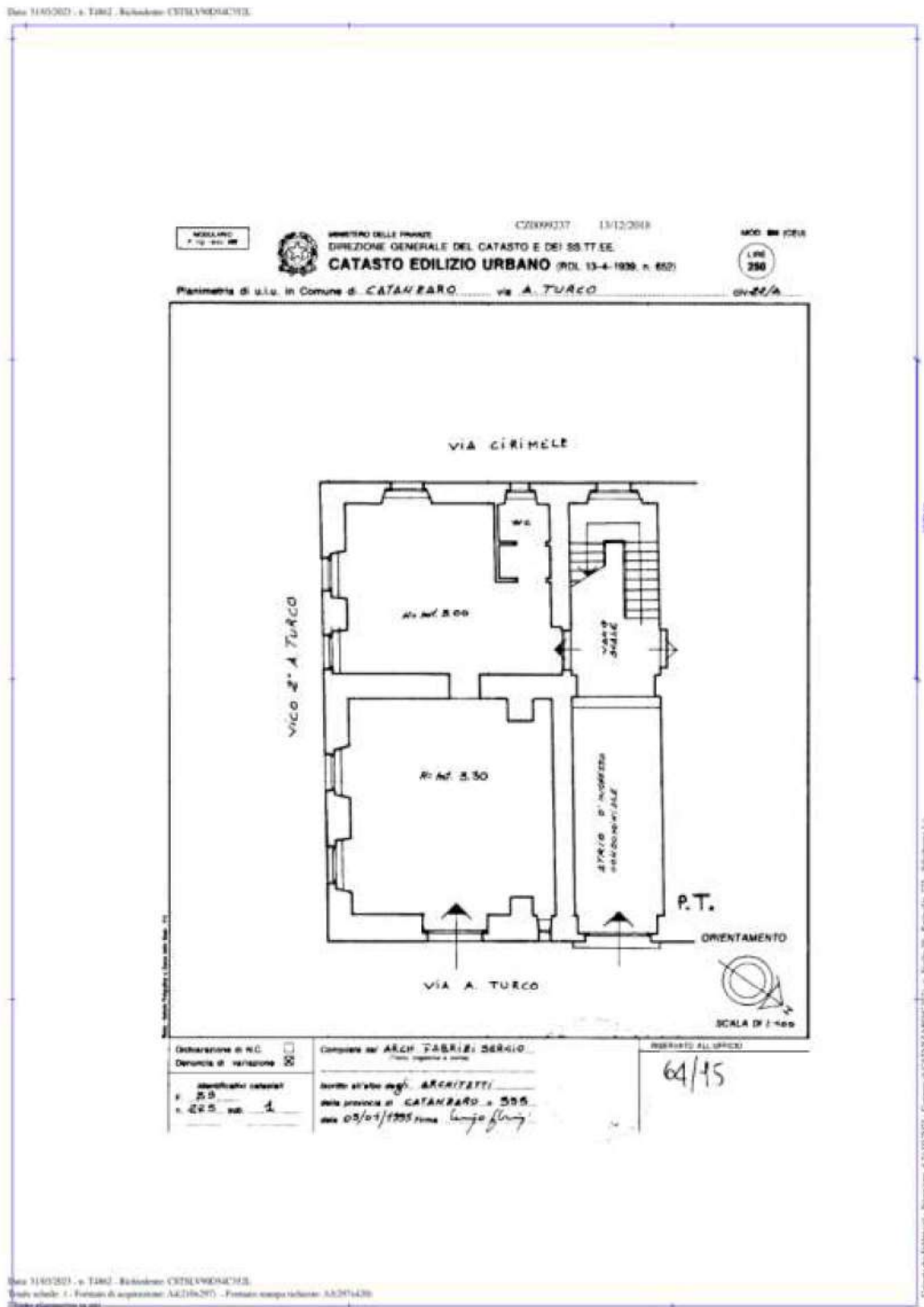


Figura 1. Planimetria Catastale

La planimetria catastale sopra riportata è stata confrontata, in sede di sopralluogo, con la distribuzione attuale dei vani e non sono state riscontrate difformità.

Quesito 2): “Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l’esistenza di eventuali comproprietari”;

Il bene pignorato risulta intestato al Sig. [REDACTED] (Allegato V.I) il quale lo ha acquisito mediante il seguente atto di compravendita:

Atto del 23/09/2003, Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio n. 102515 - COMPRAVENDITA  
Trascrizione n. 12597.1/2003 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 01/10/2003.

Quesito 3): “Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l’indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

Il bene in oggetto, non è occupato da terzi ed è in piena proprietà del Sig. [REDACTED]. All’interno dell’immobile è condotta un’attività commerciale (studio fotografico e grafico) dal Sig. [REDACTED].

L’immobile è ubicato nella centrale Via A. Turco snc al piano terra di un fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967. Lo sviluppo planimetrico è regolare e presenta una struttura portante in muratura. DI seguito è riportato il rilievo fotografico effettuato al momento del soprallugo congiuntamente al Custode Giudiziario nominato.

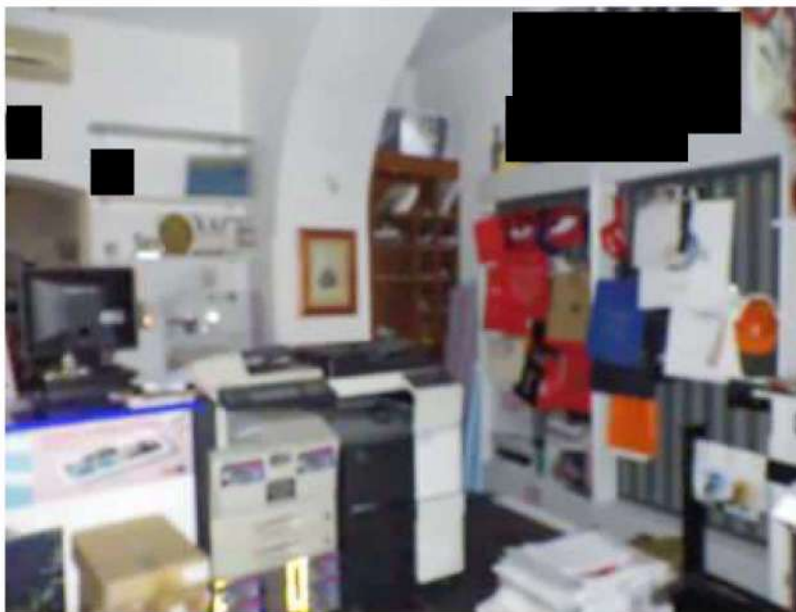


Foto 1.





Foto 2.

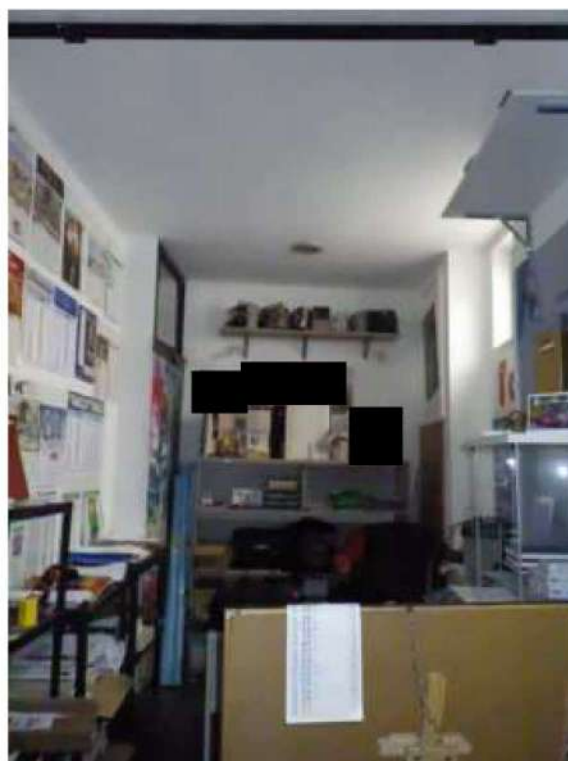


Foto 3.



Foto 4.

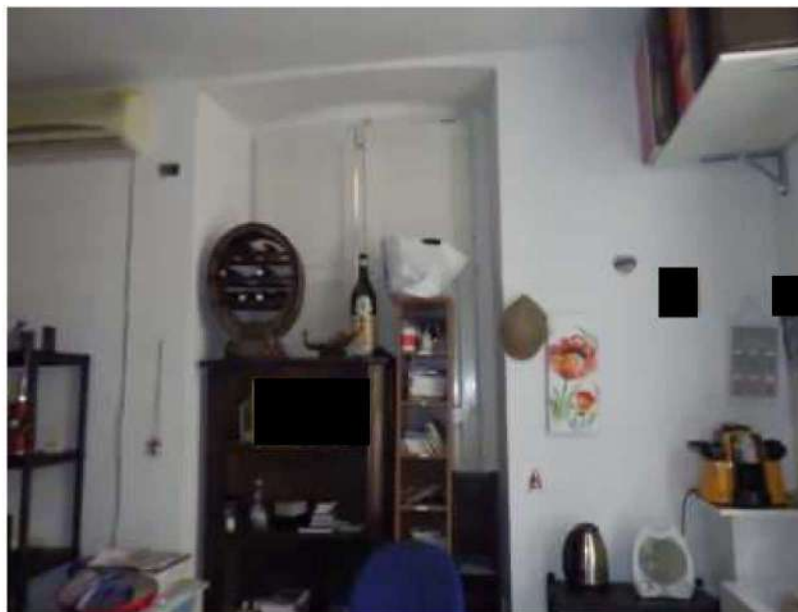


Foto 5.



Foto 6.

Durante le operazioni di sopralluogo si è potuto constatare la conformità della planimetria catastale; infatti, come già specificato, non sono emerse variazioni e la distribuzione interna corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita.

*Quesito n° 5 – “Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”;*

Considerato che l’oggetto della procedura esecutiva è un solo immobile, non è necessario formare più lotti di vendita in quanto lo stesso non è divisibile; pertanto, il lotto sarà unico.

*Quesito n° 6: “In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”;*

Il bene è di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] (proprietà - 1/1).

*Quesito n°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”;*

In merito all’immobile oggetto della procedura esecutiva non è emersa l’esistenza di vincoli o formalità, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro – Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro –risulta quanto di seguito (Allegato I. 1):

Situazione Aggiornamento: dal 01/01/1989 al 04/08/2020

**1. TRASCRIZIONE** del 02/12/1994 - Registro Particolare 18865 Registro Generale 22798 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 19478 del 24/09/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1) Trascrizione n. 19548 del 14/12/1994

**2. Rettifica a TRASCRIZIONE** del 14/12/1994 - Registro Particolare 19548 Registro Generale 23591 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 19478 del 24/11/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1) Trascrizione n. 18865 del 1994

**3. ISCRIZIONE** del 12/07/1999 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 13920 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 115169 del 07/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1) Annotazione n. 1180 del 28/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**4. TRASCRIZIONE** del 26/09/2003 - Registro Particolare 12597 Registro Generale 17857 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102515 del 23/09/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**5. ISCRIZIONE** del 12/03/2004 - Registro Particolare 710 Registro Generale 4747 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 108196 del 11/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

1) Comunicazione n. 374 del 01/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**6. TRASCRIZIONE** del 21/12/2009 - Registro Particolare 13039 Registro Generale 19422 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3238/2007 del 28/10/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

**7. TRASCRIZIONE** del 28/03/2013 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 4920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 423 del 18/03/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - SEPARAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI.



**8.** ISCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4485 Pubblico ufficiale  
EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1091/3016 del 01/04/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO.

**9.** ISCRIZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 159 Registro Generale 1961 Pubblico ufficiale  
PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104316/28982 del 17/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA.

**10.** TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1793 Registro Generale 2170 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 644/2021 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**11.** TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 3614 Registro Generale 4402 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 1759 del 30/09/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

**12.** ISCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 349 Registro Generale 4403 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 1759 del 30/09/2019 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Quesito n° 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”;*

In beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.

Quesito n° 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”;*

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in un fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967.

Quesito n° 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”;*

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto dello stato attuale dell'immobile con la documentazione acquisita emerge che non vi è stata la realizzazione di opere abusive.



Quesito n°11 “La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00”;

La certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

<b>Categoria catastale degli edifici</b>	<b>Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93</b>
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigionieri	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)

C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
<b><u>C/3 Laboratori e locali di deposito</u></b>	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
<b><u>D/1 Opifici</u></b>	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
<b><u>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</u></b>	E.8
<b>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</b>	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica

In [blu](#) è stata evidenziata la categoria catastale interessata dalla seguente procedura esecutiva immobiliare.

La certificazione energetica è obbligatoria solo per le categorie E.1 (1), E.1 (2), E.4 (3) ed E.5

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- ❖ Impianto elettrico: realizzato totalmente sottotraccia
- ❖ Impianto Termico: Assente
- ❖ Impianto gas metano: Assente
- ❖ Impianto idrico: impianto incassato con contatore. La rete idrica è collegata mediante opportuni pozzetti alla rete comunale. Lo scarico fognario alla rete comunale.
- ❖ Impianto telefonico: Presente
- ❖ Impianto citofonico: Assente
- ❖ Impianto TV: esiste un impianto TV con linee sotto traccia e dotazione di antenna
- ❖ Impianto di Sicurezza: Assente
- ❖ ACS – mediante Boiler elettrico

L'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile summenzionato è allegato alla presente relazione (Allegato 5).

Quesito n° 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)”;

**Lotto Unico: Comune di Catanzaro – Fg. 32 part. 225 sub. 1.**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Dati catastali

<b>Tipo catasto:</b>	<b>Fabbricati</b>
Foglio:	39
Mappale:	225
Subalterno:	1
Categoria:	C/1
Classe:	5
Consistenza:	73
Superficie catastale	99
Rendita catastale:	1.806,66 €
Valore catastale:	<b>77.397,31 €</b>

<b>Tipologia Zona OMI</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore mercato €/mq</b>			<b>Valore Locazione €/mq</b>		
		<b>Minimo [€]</b>	<b>Massimo [€]</b>	<b>Superficie</b>	<b>Minimo [€]</b>	<b>Massimo [€]</b>	<b>Superficie</b>
Negozi	NORMALE	1 600.00	2 200.00	Lorda	10.20	13.20	Netta

**Stima Immobile.**

Il criterio di stima adottato si basa sul metodo sintetico-analitico mediante confronto diretto con beni aventi caratteristiche analoghe e capitalizzazione del reddito. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i

dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore e la banca dati di Agenzia delle Entrate.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, sono stati considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano l'immobile quali: la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza dell'immobile e la zona in cui esso ricade ed i servizi presenti.

L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona Centrale/B1 Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (2° semestre 2022) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione commerciale (negozi) (Allegato 3).

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
MAGAZZINI	Normale	790	990
<b>NEGOZI</b>	<b>Normale</b>	<b>1600</b>	<b>2200</b>

Tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, considerate le rifiniture di qualità ordinaria e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; si può considerare un valore congruo di 1.900,00 €/mq. Inoltre, da analisi svolte presso alcune agenzie operanti nel settore immobiliare:

	Prezzo di Vendita	Superficie dell'immobile (abitazione)	Prezzo €/mq
Compravendita 1	68.000 €	45 mq	1.511,11 €
Compravendita 2	58.000 €	76 mq	763,16 €
Compravendita 3	220.000 €	115 mq	1.913,04 €

**Fonte:** Agenzie operanti nel settore immobiliare (Allegato 4)

Emerge che il valore medio a mq è pari a **1.395,77 €/mq**. Si precisa che tutte le compravendite prese come riferimento si riferiscono ad immobili avante destinazione catastale C/1 (negozi) in uno stato manutentivo discreto oltreché in zone non lontane dall'area in cui è ubicato il bene pignorato.

A questo punto considerate entrambe le fonti sopra riportate (Omi ed agenzie immobiliari), si ottiene un valore medio a mq pari a **1.647,89 €/mq** (negozi) che può essere arrotondato per eccesso a **1.648,00 €/mq**

Le estensioni superficiali sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato V.1*)

Per il calcolo delle superfici è stata considerata la superficie catastale dell'immobile pari a 99 mq.

#### Confronto Diretto

La valutazione dei cespiti è stata effettuata attraverso il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



## COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1.05
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0.90
3	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0.98
4	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1.00
5	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0.65
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piao terreno o rialzato	0.95
7	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0.98
8	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1.00
9	FINITURA - Mediocre	0.90
10	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1.00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0.50</b>

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	1.600,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	2.200,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	1.900,00 €
<b>Valore medio unitario stimato (€/mq)</b>	<b>1.648,00 €</b>

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 1.900,00 €

Valore OMI = **188.100,00 €**

### Capitalizzazione del reddito

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del



reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0.50	4.50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1.50	5.50	1.50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2.00	6.00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0.22	0.22	-0.20
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0.28	0.28	-0.25
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0.18	0.18	0.05
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0.80	0.80	0.60
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0.60	0.60	0.30
Caratteristiche di panoramicità	-0.36	0.36	0.36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0.20	0.20	0.15
Quota rispetto al piano stradale	-0.08	0.08	0.05
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0.06	0.06	0.00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0.16	0.16	0.10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0.12	0.12	0.05
Età dell'edificio	-0.10	0.10	0.10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0.06	0.06	0.00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0.04	0.04	0.04

Ne deriva un tasso **r** pari a **2.85**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **10.000,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (10.000,00 \text{ €} / 2.85) \times 100 = \mathbf{350.877,19 \text{ €}}$$

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		188.100,00 €
Valore medio di mercato	= 1.900,00 € x 0.50 x 99.00 m <sup>2</sup>	94.050,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.648,00 € x 0.50 x 99.00 m <sup>2</sup>	81.576,00 €

Valore per capitalizzazione	= (10.000,00 € / 2.85) x 100	350.877,19 €
Valore stimato	= (81.576,00 € + 188.100,00 € + 94.050,00 € + 350.877,19 €) / 4	178.650,80 €
<b>Valore stimato (Arrotondato All'euro):</b>	<b>178.651,00 €</b>	

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo G.E. tutti i riscontri con i quesiti postigli. La presente relazione, previo contestuale invio della stessa al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, viene depositata in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

Catanzaro, 07.09.2023

Il consulente tecnico

Dott.ssa Ing. Silvia Costa

## **2. Allegati**

Allegato 1 – Conferimento incarico e quesiti

Allegato 2 – Verbale di sopralluogo dell'immobile

Allegato 3 – Quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)

Allegato 4 – Annunci Immobiliari

Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)

Allegato P.1 – Planimetria catastale

Allegato V.1 – Visura catastale storica

Allegato I.1 – Ispezione ipotecaria



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 12/2021 r.g.espr.**

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 5.2.2021, consegnato il 10.2.2021 ed  
iscritto a ruolo il 23.2.2021;

vista l'istanza di vendita depositata in data 19.3.2021, unitamente alla nota di  
trascrizione del pignoramento, ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2°  
c.p.c. depositata in data 30.4.2021;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio  
pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;

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

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

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

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

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza  
del **12 ottobre 2023, ore 9:30**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno NATALE ELEONORA;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato Ing. SILVIA COSTA  
affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art.  
567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o  
inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli  
immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.  
132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 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;

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

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

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

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

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

**AVVISA il DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati;

#### **DISPONE**

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

#### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

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

Catanzaro, lì 05/03/2023

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Chiara Di Credico



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

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

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

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

IL G.E.

Dott.ssa Chiara Di Credico

Ing. Silvia Costa  
Studio Tecnico di Ingegneria

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Catanzaro

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Procedura n° 12/2021 R.G.E. (Esecuzione Immobiliare post legge 80)

Giudice - Dott.ssa Chiara Di Credico

L' anno 2023 il giorno 30 del mese di marzo, la sottoscritta Ing. Silvia Costa - in qualità di C.T.U. nominata nella Procedura n° 12/2021 R.G.E. (Esecuzione Immobiliare post legge 80) - si è recata presso i luoghi di causa, siti nel Comune di Catanzaro (CZ). Sul luogo sono intervenuti:

- ~~Avv. Antonio Scrima~~
- \_\_\_\_\_
- - Avv. ELEONORA NATALE ~ CUSTODE GIUDIZIARIO
- \_\_\_\_\_
- - Sig. [REDACTED]
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 18:00

### OSSERVAZIONI:

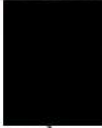
Congiuntamente al custode giudiziario si è provveduto e ha visionato l'immobile censito catastalmente Fp. 39 pert. 225 sub. 1. È stato eseguito un rilievo metrico/fotografico ed è stato accertato lo stato manutentivo dello stesso



**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

L'immobile è collegato a rete idrica, elettrica,  
ed internet.

Il bagno è in corso di ristrutturazione.  
Lo sviluppo planimetrico dell'immobile rispetta  
le planimetrie catastali requisite presso  
Spazio delle Esattori.

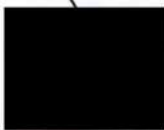




Ing. Silvia Costa  
Studio Tecnico di Ingegneria

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

A series of horizontal lines for writing, with a diagonal line crossing through the middle of the page.



Ing. Silvia Costa  
Studio Tecnico di Ingegneria

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18:30.

Presenti:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

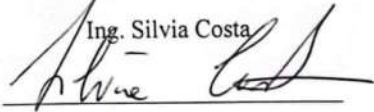
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Il Consulente Tecnico d' Ufficio*

Ing. Silvia Costa  


## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** CATANZARO

**Fascia/zona:** Centrale/VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 3

**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	710	920	L	3,9	4,9	N
Negozi	NORMALE	1600	2200	L	10,2	13,2	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

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

## Negozio in Vendita

Via Alessandro Turco 88100, Catanzaro (CZ)

Zone: Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo

Quartiere: Centro Storico

€ 68.000

Codice Annuncio: EK-101966990



Locali: 2

Riscaldamento: Autonomo

Arredamento: Non Arredato

Bagni: 2

Totale piani: 1

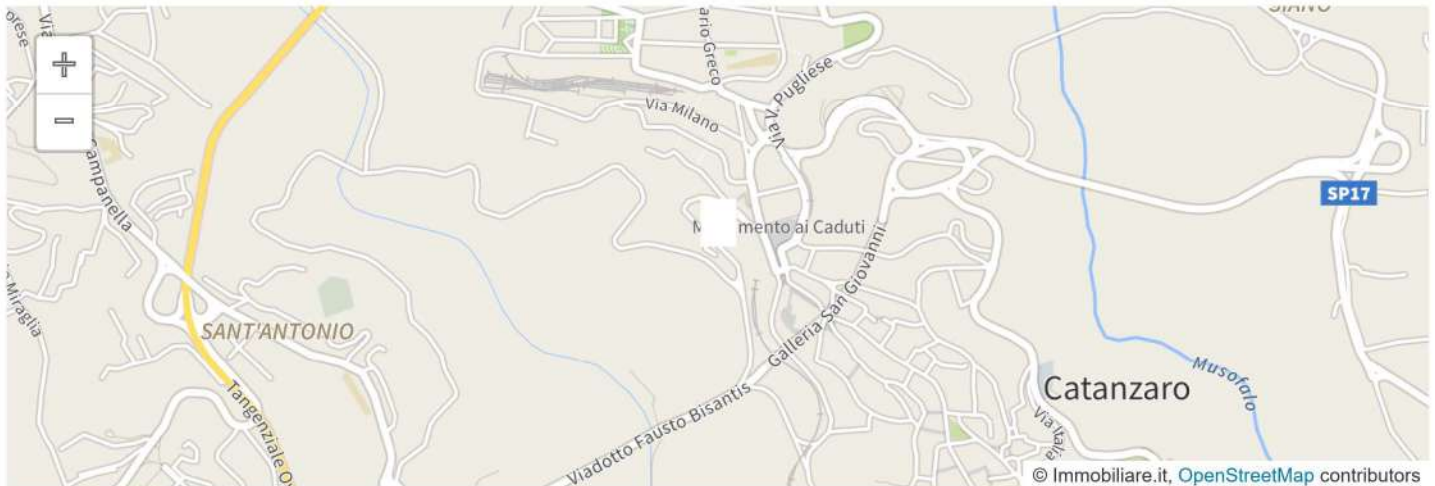
Spese condominiali: 16 € Mensili

Superficie: 45 m<sup>2</sup>

Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica** Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE - VIA TURCO: in zona semicentrale disponiamo di locale commerciale di circa 45 m<sup>2</sup> composto da due vani e due bagni, entrambi con antibagno ed uno a norma per disabili. Immobile climatizzato e completamente ristrutturato. Immobile già locato con ottima rendita, ideale per piccole attività commerciali od uffici.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

18/07/2023

Immobiliare.it



## Negozio in Vendita

Via San Giorgio 88100, Catanzaro (CZ)

Zone: Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo

Quartiere: Centro Storico

€ 58.000

Codice Annuncio: EK-99912258



Locali: 2

Bagni: 1

Superficie: 76 m<sup>2</sup>

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica** Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: CATANZARO CENTRO – VIA SAN GIORGIO. Vendesi locale commerciale soppalcato di 36 mq con vetrina fronte strada, con annesso ampio vano annesso di 40 mq con possibilità di ingresso indipendente sul retro. Composto internamente al piano terra da ingresso due vani più piano soppalcato e bagno. Climatizzatore caldo-freddo. Ideale come studio privato o locale commerciale



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

18/07/2023



## Negozio in Vendita

Via Francesco Crispi 88100, Catanzaro (CZ)

Zone: Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo

Quartiere: San Leonardo

€ 220.000

Codice Annuncio: EK-99775236



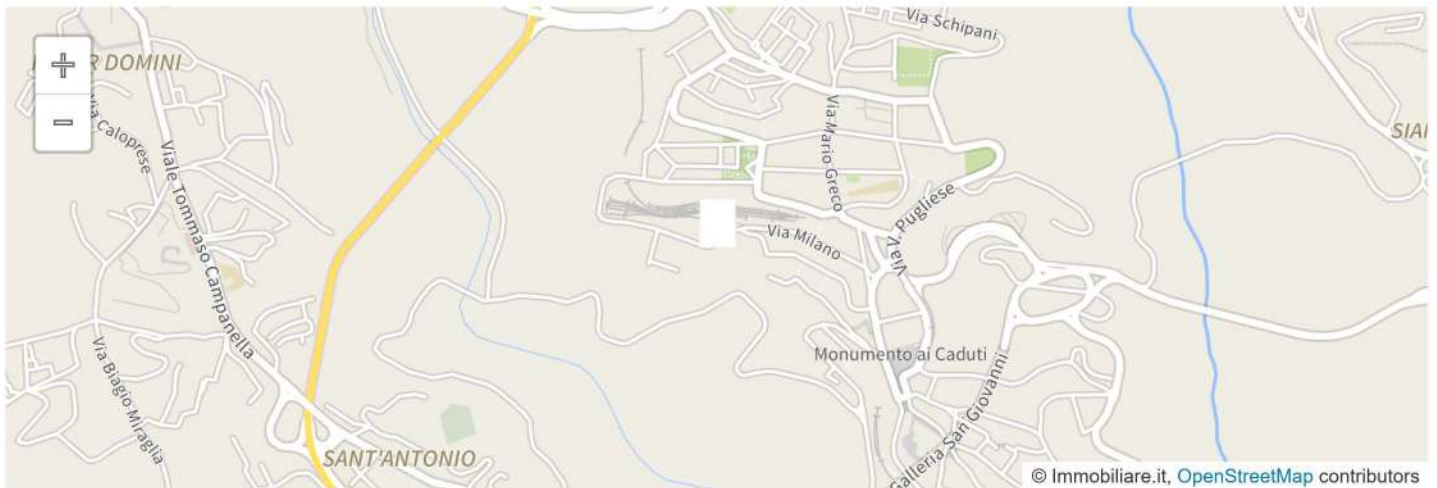
Superficie: 115 m<sup>2</sup>

Totale piani: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica**  Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: vendesi locale commerciale mq 115 ca. l'immobile, completamente ristrutturato negli impianti a norma e nelle sue finiture, si presta sia alla destinazione commerciale che a quella di studio professionale medico o altro. dispone di due ampie sale, zona reception, doppi servizi con antibagno e wc disabili, stanza con balcone, deposito e locale tecnico con serbatoi anch'essi finestrati. climatizzato e luminosissimo...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it

18/07/2023



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

### 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:

### Dati identificativi

Regione: Calabria  
 Comune: CATANZARO  
 Indirizzo: Via A. Turco, n. 22/A  
 Piano:  
 Interno:  
 Coordinate GIS:

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione:  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 75,85  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 324,60  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	CATANZARO				Sezione	Foglio		39	Particella		225
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni											

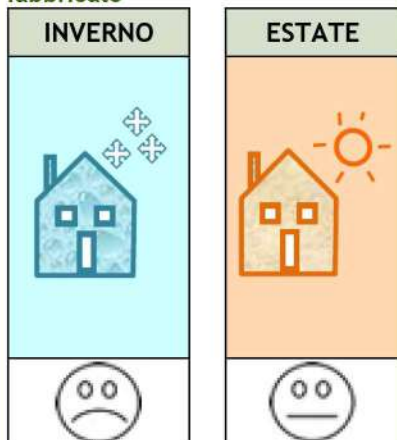
### Servizi energetici presenti

- 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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

**A1**

64,92 kWh/m<sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2,84 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>147,70</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.128,52 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>0,02</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>29,54</b>
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>A2</b>  <b>45,26</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  10 anni
REN2					
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	No	10,2	A2 - 45,26	
REN4					
REN5					
REN6					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

**APE**  
2015

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	324,600	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	239,106	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,737	
EPH,nd	108,2	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,09	-
YIE	0,06	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733   $\eta_H$	0,0	147,6
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua			Elettricit�	1,0	0,287   $\eta_W$	0,0	0,1
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

**APE**  
2015

## 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.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	SILVIA COSTA	
Indirizzo	VIA E .DE RISO, n. 65	
E-mail	<a href="mailto:lng.silviacosta1@gmail.com">lng.silviacosta1@gmail.com</a>	
Telefono		
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 07.09.2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

**APE**  
2015

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 confort 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 da 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 quella 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.

MODULARIO  
F. rig. rand. 488



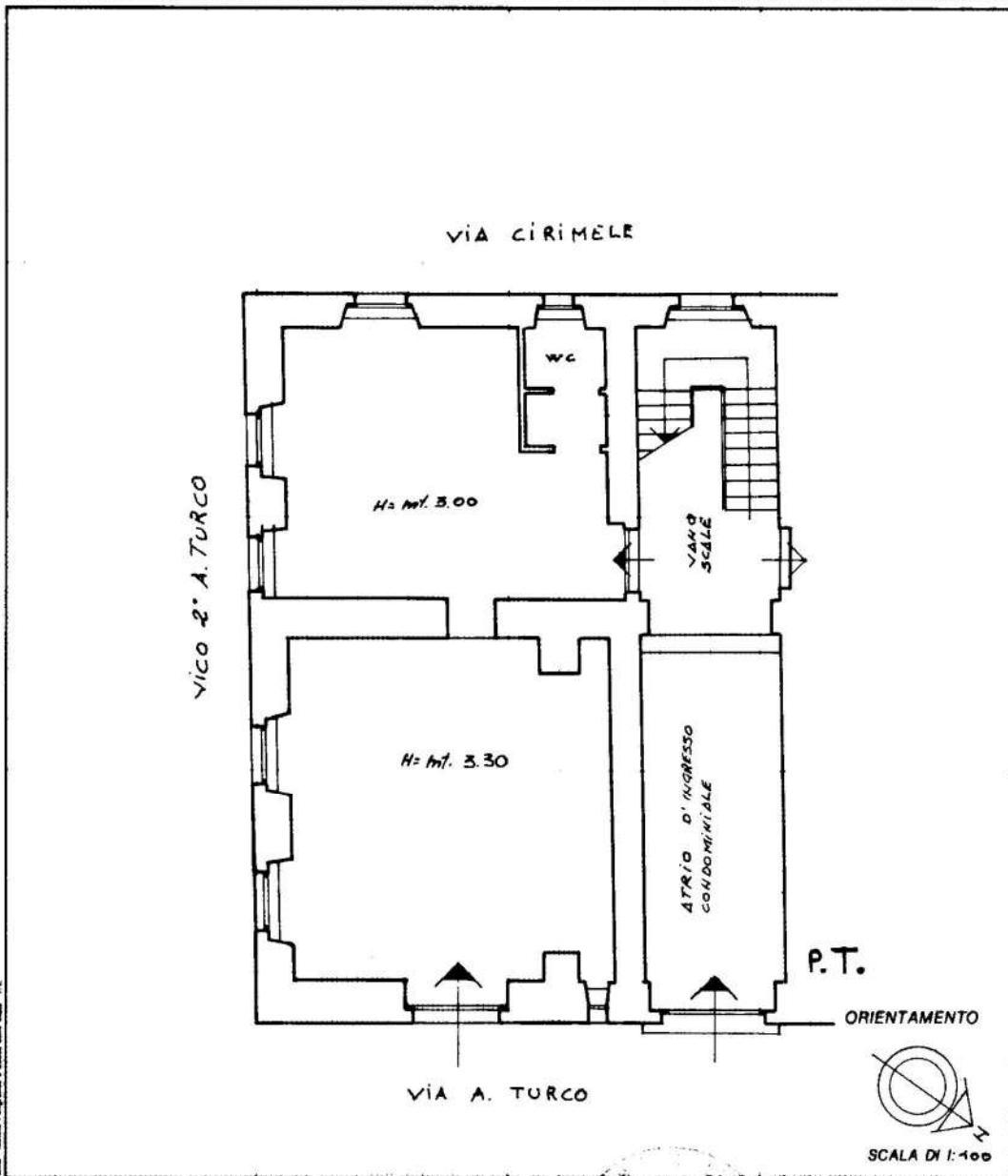
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

CZ0099237 13/12/2018

MOD. 8N (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via A. TURCO civ. 22/A



Aut. Provinciale di Catanzaro - Ufficio Catastro

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 39  
 n. 225 sub. 1

Compilata dal ARCH. FABRIZI SERGIO  
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
 della provincia di CATANZARO n. 595  
 data 03/01/1995 Firma Luigi Fabrizi

RISERVATO ALL'UFFICIO

64/95

mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2023 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 39 - Particella 225 - Subalferno 1 >  
VIA ALESSANDRO TURCO n. SNC Piano T

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CATANZARO (Codice:C352) Provincia di CATANZARO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 39 Particella: 225 Sub.: 1

### INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	---

### Unità immobiliare dal 13/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		39	225	1	1		C/1	5	73 m <sup>2</sup>	Totale: 99 m <sup>2</sup>	Euro 1.809,66	VARIAZIONE del 13/12/2018 Pratica n. CZ0099237 in atti dal 13/12/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 15812.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	VIA ALESSANDRO TURCO n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>	Notifica effettuata con protocollo n. CZ0100409 del 18/12/2018											
<b>Annotazioni</b>	di stadio: classamento rettificato per consistenza in atti non coerente con le caratteristiche dell'unità immobiliare efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n 342 art. 74											

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 39 - Particella 225

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/08/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		39	225	1	1		C/1	5	52 m <sup>2</sup>	Totale: 101 m <sup>2</sup>	Euro 1.289,08	VARIAZIONE del 18/08/2016 Pratica n. CZ0067705 in atti dal 18/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22759.1/2016)
<b>Indirizzo</b>	VIA ALESSANDRO TURCO Piano T											
<b>Notifica</b>	Partita Mod.58											



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2023

di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.64/1995

### Situazione dell'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		39	225	1	1		C/1	5	52 m <sup>2</sup>	Totale: 110 m <sup>2</sup>	Euro 1.289,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Via ALESSANDRO TURCO Piano T												
Partita												
Mod.58												
-												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		39	225	1	1		C/1	5	52 m <sup>2</sup>		Euro 1.289,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2002 Pratica n. 162148 in atti dal 24/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16915.1/2002)
Indirizzo Via ALESSANDRO TURCO Piano T												
Partita												
Mod.58												
-												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		39	225	1	1		C/1	5	52 m <sup>2</sup>		Euro 1.289,08 L. 2.496.000	VARIAZIONE del 10/01/1995 in atti dal 23/03/1999 VSI, VDE, VTO-P.F. (n. 64.1/1995)
Indirizzo Via A. TURCO22A Piano T												
Partita												
1031681												
Mod.58												
-												

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2023

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		39	225	1	1		A/3	1	5 vani		L. 480.000
Indirizzo											
Notifica											
ACCESSO TURCOPP Piano T											
Partita											
9998											
Mod.58											
-											

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		39	225	1	1		A/3	1	5 vani		L. 625.000
Indirizzo											
Notifica											
ACCESSO TURCOPP Piano T											
Partita											
9998											
Mod.58											
-											

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		39	225	1	1		A/3	1	5 vani		L. 1.350
Indirizzo											
Notifica											
ACCESSO TURCOPP Piano T											
Partita											
9998											
Mod.58											
-											

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

#### Situazione degli intestati dal 23/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2023

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 23/09/2003 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 102515 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12597.1/2003 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 01/10/2003
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dal 24/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 23/09/2003

Atto del 24/11/1994 Pubblico ufficiale NOT. GUGLIELMO Repertorio n. 19478 - Voltura n. 21/1995 in atti dal 23/03/1999

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 24/11/1994

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Data 15/04/2023 Ora 17:59:35  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T79410 del 15/04/2023

per immobile

Richiedente CSTSLV

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 39 - Particella 225 - Subalterno 1

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

14/04/2023

---

**Immobili individuati**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0039 Particella 00225 Subalterno 0001

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T79410 del 15/04/2023

per immobile

Richiedente CSTSLV

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 39 - Particella 225 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 14/04/2023

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0039 Particella 00225 Subalterno 0001

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 02/12/1994 - Registro Particolare 18865 Registro Generale 22798  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 19478 del 24/09/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 19548 del 14/12/1994
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/12/1994 - Registro Particolare 19548 Registro Generale 23591  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 19478 del 24/11/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 18865 del 1994
3. ISCRIZIONE del 12/07/1999 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 13920  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 115169 del 07/07/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1180 del 28/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 26/09/2003 - Registro Particolare 12597 Registro Generale 17857  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102515 del 23/09/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T79410 del 15/04/2023

per immobile

Richiedente CSTSLV

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 12/03/2004 - Registro Particolare 710 Registro Generale 4747  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 108196 del 11/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 374 del 01/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/01/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE del 21/12/2009 - Registro Particolare 13039 Registro Generale 19422  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3238/2007 del 28/10/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 28/03/2013 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 4920  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 423 del 18/03/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - SEPARAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4485  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1091/3016 del 01/04/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. ISCRIZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 159 Registro Generale 1961  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104316/28982 del 17/02/2021  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1793 Registro Generale 2170  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 644/2021 del 05/02/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 3614 Registro Generale 4402  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1759 del 30/09/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 15/04/2023 Ora 18:00:23  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente CSTSLV

Ispezione n. T79410 del 15/04/2023

- 
12. ISCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 349 Registro Generale 4403  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1759 del 30/09/2019  
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico