

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Prima Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva n.59/2019 r.g.espr.**

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.A.

contro

Sig. [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giovanna GIOIA**

Custode Giudiziario Avv. Carlo Maria LARUSSA

**RELAZIONE FINALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Rosa PROCOPIO*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969*  
*C.F. PRCRSO75H57C352S*  
*P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443*  
*pec: [rosa.procopio@archiworldpec.it](mailto:rosa.procopio@archiworldpec.it)*

---



**INDICE**

	Premessa	pag.	5
	Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	7
<b>1.</b>	<b>Risposta 1° quesito:</b> identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag.	9
1.1	Descrizione del bene.	pag.	11
1.2	Determinazione della superficie commerciale.	pag.	14
<b>2.</b>	<b>Risposta 2° quesito:</b> titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	14
<b>3.</b>	<b>Risposta 3° quesito:</b> stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	15
<b>4.</b>	<b>Risposta 4° quesito:</b> 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).	pag.	16
<b>5.</b>	<b>Risposta 5° quesito:</b> al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	19
<b>6.</b>	<b>Risposta 6° quesito:</b> in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	19
<b>7.</b>	<b>Risposta 7° quesito:</b> 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.	pag.	19



<b>8.</b>	<b>Risposta 8° quesito:</b> 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.	pag. 21
<b>9.</b>	<b>Risposta 9° quesito:</b> 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.	pag. 22
<b>10.</b>	<b>Risposta 10° quesito:</b> 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 24
<b>11.</b>	<b>Risposta 11° quesito:</b> 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.	pag. 25

### ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Comunicazioni operazioni peritali. - Verbale di sopralluogo.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica.
- Allegato C	- Certificazione notarile. - Visure Registri Immobiliari per immobile. - Trascrizione atti di acquisto - Trascrizione pignoramento.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico.



- 
- |              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| - Allegato E | - Rilievo metrico.                      |
|              | - Certificazione del Comune di Sersale. |
|              | - Estratto atto di matrimonio.          |
|              | - A.P.E.                                |
|              | - O.M.I.                                |
- 



**PREMESSA.**

Con ordinanza del 3 luglio 2019 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giovanna Gioia disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa Procopio Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.59/2019 r.g.espr. promossa da CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.A., rappresentata e difesa dall' Avv. Pasquale Barbieri del Foro di Catanzaro, contro il Sig. [REDACTED], per la valutazione del compendio pignorato.

In data 4 luglio 2019 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

*Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con 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 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 dell'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 in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è



occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata (14 novembre 2019) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere 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 ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

**La sottoscritta ha eseguito sopralluogo presso il bene oggetto di interesse entro 20 (venti) giorni dal conferimento dell’incarico** (giuramento il 4 luglio – primo sopralluogo il 19 luglio e successivo in data 26 luglio). Pertanto, ha redatto la presente relazione tecnica finale, con allegata documentazione, in ottemperanza a quanto disposto dal Sig. Giudice.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, il quale risulta completo dei documenti previsti dall’art. 567, comma 2° c.p.c., si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

**Tuttavia, dall’esame della documentazione in atti, emerge che il contratto di mutuo del 31 marzo 2009, repertorio 87809, azionato nella presente procedura esecutiva, è mancante di diverse pagine. Tale atto risulta depositato nuovamente in data 25 luglio 2019.**



In data 19 luglio 2019, alle ore 10.50, come stabilito e comunicato alle parti con lettera del 6 luglio, inoltrata a mezzo raccomandata A/R ed a mezzo pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un immobile di cui il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED], ne risulta pieno proprietario per i diritti pari ad 1/1 di proprietà e più specificatamente:

- piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile, sito in Sersale (CZ), via Salita Brunetti, piano T-1-2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio **20**, p.lla **455**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 81,34;

In tale occasione erano altresì presenti l'Avv. Carlo Maria Larussa, in qualità di custode giudiziario, e la Sig.ra [REDACTED], moglie del debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED].

Assieme agli intervenuti la scrivente effettuava rilievo presso l'unità immobiliare costituita da un fabbricato a tre piani fuori terra composto di un piano terra adibito a deposito ed i piani primo e secondo destinati ad una unica abitazione.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici atti ad illustrare visivamente lo stato dei luoghi, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Alle ore 11.45 venivano sospese le operazioni peritali e redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti. Tuttavia, stante le caratteristiche dell'immobile ed avendo la necessità di reperire documentazione tecnica, la scrivente stabiliva che le operazioni di rilievo sarebbero proseguite in data 26 luglio.

Pertanto, in data 26 luglio 2019, come comunicato con lettera a mezzo pec, la scrivente si portava presso l'immobile oggetto di pignoramento. A tale sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED] [REDACTED], proprietario e debitore esecutato.

Durante la ricognizione sono stati effettuati rilievi metrici, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Alle ore 10.40 venivano sospese le operazioni di rilievo e redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

Tutto quanto sopra, sono state effettuate le ricerche necessarie a reperire i documenti per la redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, Uffici preposti del Comune di Sersale.



**Bene sito in Comune di SERSALE****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.**

**Piena Proprietà per la quota di 1/1** del Sig. [REDACTED] [REDACTED] relativamente ad un fabbricato costituito da un piano terra adibito a deposito, con due locali autonomi, ed i piani primo e secondo adibiti ad unico appartamento, sito in Via Salita Brunetti, n.7, del Comune di Sersale.

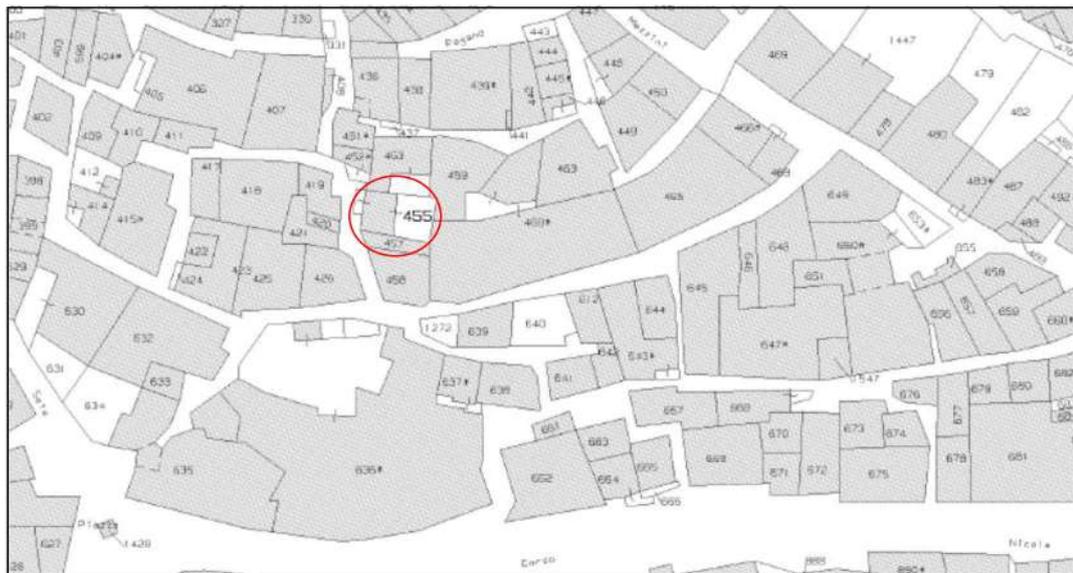
L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al Catasto del Comune di Sersale come di seguito specificato.

**Catasto Fabbricati.**

**Identificato:** foglio 20, particella 455, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 81,34, Via Brunetti n. 1 Bis e n. 1 Ter, piano T-1-2.

**Intestato:** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per 1/1, debitore esecutato;

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.



**Fig. 1 – IMMOBILE - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.**





Fig. 2 – IMMOBILE – SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

**Confini.** L'unità immobiliare costituita da un fabbricato a tre piani fuori terra confina: a Ovest con Salita Brunetti e per i restanti lati con via pubblica e fabbricati di altrui proprietà.

Inoltre, unitamente alla presente, si trasmette in allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso delle visite di sopralluogo.

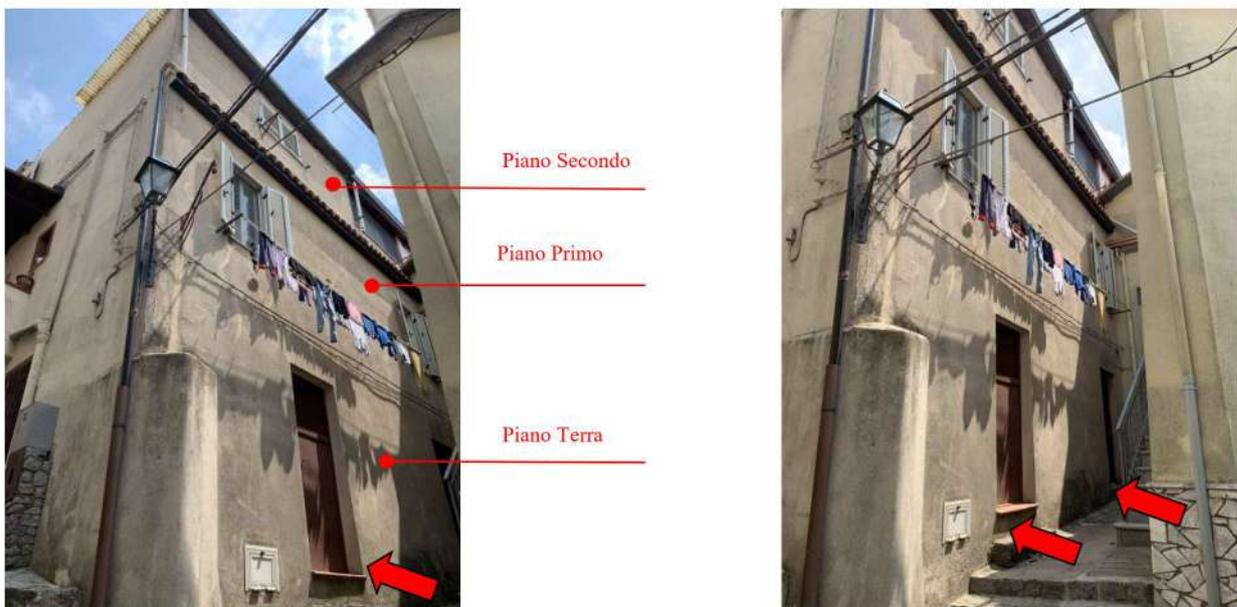


Fig. 3 – IMMOBILE – INGRESSO PIANO TERRA AI LOCALI DEPOSITO.





Fig. 4 – IMMOBILE – INGRESSO PIANO PRIMO.

### 1.1 DESCRIZIONE DEL BENE.

La zona in cui è collocato il fabbricato oggetto di stima è nel centro storico della città di Sersale, posta nelle immediate vicinanze di edifici pubblici quali la sede del Municipio, nonché sedi di attività commerciali e servizi. Tuttavia, il fabbricato di interesse è raggiungibile percorrendo un fitto sistema di stradine storiche caratterizzate dalla presenza di molteplici gradini e pertanto a suo esclusivamente pedonale e quindi tale da non consentire un comodo e agevole accesso all'immobile di stima.

Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra, è stato realizzato nei primi anni del '900, presenta una forma regolare con piccola scala esterna di accesso ai piani superiori dotata di pensilina in legno e sottoscala chiuso adibito a piccolo ripostiglio.

Al piano terra sono presenti due locali deposito con ingressi autonomi mentre al primo e secondo piano è ubicata una unità immobiliare adibita ad abitazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; la finitura delle facciate esterne è realizzata in intonaco di tipo civile ed in parte tinteggiate di colore oca.



La finitura delle facciate esterne presenta porzioni deteriorate come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa in Allegato D.

Il piano terra del fabbricato di stima é composto sostanzialmente da due vani ad uso deposito non comunicanti tra loro, dotati ciascuno di ingresso autonomo accessibile direttamente dalla via pubblica, e non collegati all'unità abitativa posta ai piani primo e secondo del medesimo fabbricato.

Il locale deposito posto in posizione "ad angolo" del fabbricato e confinante ad ovest direttamente con la Salita Brunetti risulta costituito da un unico vano adibito a deposito con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimento in monocottura. Tale deposito dispone di un vano finestra sulla via pubblica. Gli infissi esterni risultano realizzati in ferro del tipo non blindato. All'interno del locale è presente la caldaia alimentata con bombola GPL a servizio dell'appartamento soprastante.

Il locale posto in posizione interna rispetto al precedente risulta costituito anch'esso da un unico vano adibito a deposito. Tuttavia, quest'ultimo si presenta allo stato di rustico, senza alcun tipo di finitura e con una porta di ingresso in legno del tipo non blindato.

L'appartamento, ubicato ai piani primo e secondo del fabbricato di stima, è accessibile dal piano primo mediante il pianerottolo della scala esterna coperto da una tettoia in legno.

Il piano primo è composto da un corridoio, un servizio igienico, una cucina, soggiorno e scala interna di distribuzione al piano superiore.

Il piano secondo si compone di un corridoio, un servizio igienico, una camera da letto matrimoniale e di una ulteriore camera da letto. Si rappresenta che alcuni locali quali il servizio igienico, la camera da letto ed il corridoio posti al piano primo non presentano le altezze minime previste dalla normativa vigente ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità. Tale aspetto è meglio specificato al paragrafo 9 della presente relazione.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in monocottura e porte interne in legno laccato di colore chiaro. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera, anch'esse di colore bianco e dotate di oscuranti. I servizi igienici risultano dotati di pavimento in monocottura e



rivestimento in gres porcellanato. Entrambi i servizi igienici sono aerati naturalmente. La zona cottura della cucina presenta rivestimento di piastrelle in ceramica.

Il soggiorno è dotato di termocamino. Tutte le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Le finiture interne relativamente a pavimenti, rivestimenti, porte, infissi, sono di tipo economico, in normale stato manutentivo. Inoltre, è stata riscontrata, in diverse zone dell'appartamento, a carico di alcune pareti e soffitti, la presenza di macchie di umidità dovute presumibilmente al fenomeno della condensa e ad uno stato di degrado delle facciate esterne del fabbricato. Pertanto, si conclude che l'appartamento sostanzialmente si presenta in normale stato di conservazione e necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

## 1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata tenendo conto della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di servizio (depositi).

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile è di circa 143,50 mq, pari alla somma della superficie dell'appartamento (128 mq) e della superficie dei locali deposito (62 mq) calcolata al 25% della superficie.

**Superficie commerciale totale: 128 mq + 15,50 mq = 143,50 mq.**



## 2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

### Attuali proprietari.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, del Sig. [REDACTED] [REDACTED], debitore esecutato, in forza di atto di compravendita del 31 marzo 2009, repertorio 8780, a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro e trascritto in data 01/04/2009 ai nn. R.G. 4446 e R.P. 3158.

Con tale atto il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquista dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento posto tra i piani terra, primo e secondo, composto di vani catastali 4,5 sito in Sersale, al foglio 20, p.lla 455, via Brunetti n. 1 Bis e 1 Ter, piano T- 1 -2, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 81,34.

La nota di trascrizione della compravendita è in Allegato C.

### Precedenti proprietari.

Ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'appartamento è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 27 dicembre 1991, repertorio n. 23801, a firma del Notaio Giulio Capocasale, trascritto in data 20/01/1992 ai nn. R.G. 2504 e R.P. 2369.

Con tale atto il Sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà di un corpo di fabbrica di vecchia e rustica costruzione, composta da due vani al piano terra uso deposito, e due vani, cucina, bagnetto al primo piano soprastante, con relativo sottoscala e soprastante soffitta riportato in catasto al foglio 20, particella 455, categoria A/4, vani 4,5, r.£ 396.

Ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento è pervenuto in forza di atto di compravendita del 9 agosto 1970, repertorio n. 93645, a firma del Notaio Felice Scalfaro, registrato il 28 agosto 1970 al n. 6201.

Con tale atto i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] una vecchia e rustica casetta sita in Sersale alla Via Salita Brunetti, composta di due vani a pianterreno, uno adibito a stalla e l'altro a magazzino e di due



vani a primo piano con cucinetta con ingresso da scala e sottoscala identificata al foglio 20, p.lla 455.

Ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento è pervenuto in forza di atto di compravendita del 19 novembre 1964, repertorio n. 69457, a firma del Notaio Felice Scalfaro, registrato il 9 dicembre 1964 al n. 2411.

Con tale atto i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] una casa sita in Sersale alla Via salita Brunetti composta di 2 vani a pianterreno, uno adibito a stalla e l'altro a magazzino col palmento e di due camere a piano primo e di una cucina e sottotetto soprastanti con ingresso da scala e sottoscala, riportata in catasto al foglio 20, p.lla 455.

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.**

Il bene oggetto di stima risulta di esclusiva, piena ed assoluta proprietà per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 31 marzo 2009, repertorio 8780, a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro e trascritto in data 01/04/2009 ai nn. R.G. 4446 e R.P. 3158.

Si precisa che lo Stato Civile del debitore esecutato alla data dell'acquisto del bene pignorato risultava stato civile libero.

L'immobile di interesse, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] unitamente al Suo nucleo familiare, composto dal coniuge Sig.ra [REDACTED] e dei loro due figli, entrambi minori, come dallo stesso dichiarato nel verbale di sopralluogo e da quanto emerge dalla comunicazione pervenuta alla scrivente dall'Ufficio preposto del Comune di Sersale e dall'estratto dell'atto di matrimonio trasmesso in Allegato E alla presente.



**4. 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; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILI).**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame, e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi. Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta sia una indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e sia con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2018 (elemento documentale trasmesso in allegato E).

La zona in cui è collocato il fabbricato è sita nel centro storico della città di Sersale, nelle immediate vicinanze del Municipio e di edifici sedi di attività commerciali e servizi.

Tuttavia, stante la conformazione del Centro Storico, il fabbricato di stima non è comodamente raggiungibile in quanto l'accesso allo stesso può avvenire percorrendo un sistema di viuzze molto strette ad uso esclusivamente pedonale e caratterizzato dalla presenza di molteplici gradini che rendono l'accesso scomodo e poco pratico.

Per una migliore comprensione delle indicazioni che seguiranno appare necessario precisare che il centro storico di Sersale in termini di quotazioni immobiliari, risulta compreso nella zona B2 (di colore marrone), come indicato in Figura 1:

- zona B2, Centro Urbano (di colore marrone).



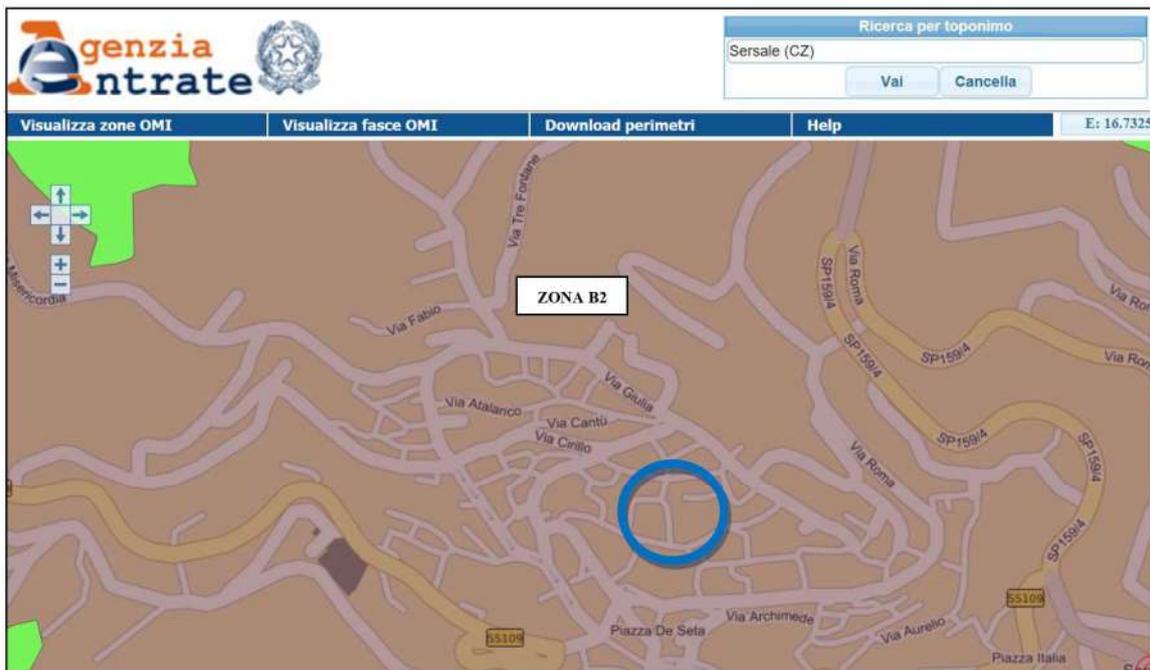


Figura 1 – Schematizzazione zona O.M.I. Sersale

Perciò, i valori O.M.I. presi a riferimento per la stima del bene sono quelli della zona B2.

Nella Figure 2 vengono riportati i valori della zona.



Figura 2 – Risultato interrogazione Zona O.M.I. B2 – Anno 2018.

L'esperienza professionale maturata nonché le notizie acquisite consultando anche riviste del settore hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche similari a quello in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, panoramicità, accessibilità, esposizione, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc..

Le superfici commerciali sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. (come meglio evidenziato al paragrafo 1.2).

Tutto quanto sopra, considerati gli aspetti specifici del bene, in linea con le quotazioni O.M.I. per le abitazioni civili, la valutazione economica del bene di stima è determinata prendendo in considerazione il valore di € 550/mq.

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame come segue.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 143,50 mq.

Valore di mercato = 143,50 mq X 550 €/mq = € 78.925.

Considerando le spese di accatastamento e quelle per l'acquisizione del Certificato di Agibilità pari a € 8.000, evidenziate nel seguito di relazione al paragrafo 9, il valore della piena proprietà è pari a € **70.925**.

**Pertanto,**

**Lotto unico:** il valore dell'unità immobiliare, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sersale al foglio **20**, particella **455**, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € **70.925**.



**5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento con annessi due locali deposito posti al piano terra dello stesso immobile.

Tali locali, considerata la loro dimensione, conformazione, ubicazione, accesso e la presenza degli impianti condivisi in parte con l'appartamento soprastante, costituiscono di fatto locali accessori a stretto servizio dell'unità abitativa principale e pertanto, a parere della scrivente, costituenti lotto unico unitamente all'appartamento soprastante.

**6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.**

Il bene oggetto di stima risulta di esclusiva, piena ed assoluta proprietà per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED], debitore esecutato.

L'unità immobiliare di interesse è costituita da un appartamento ubicato ai piani primo e secondo a da un piano terra composto di due vani adibiti a deposito.

Tale bene, a parere della scrivente, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione e dimensione planimetrica dei vani, la particolare ubicazione e accesso, gli impianti in parte condivisi tra appartamento e vani deposito, lo stato conservativo, lo rendono economicamente vantaggioso nella sua unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

**7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' 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 GIA' 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.**

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Sersale.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

**- Regime patrimoniale.**

Dalle risultanze dell'estratto dell'atto di matrimonio, acquisito in data 17 settembre 2019, si evince che i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio con rito concordatario in data [REDACTED] a Sersale. Inoltre, non è presente alcuna annotazione.

L'estratto è trasmesso in Allegato E.

**- Spese condominiali.**

Il bene oggetto di stima è costituito sostanzialmente da un corpo di fabbrica di cui il piano terra è composto da due vani ad uso deposito ed un appartamento posto ai piani primo e secondo dello stesso fabbricato. Per lo stesso non sono state riscontrate spese condominiali o di manutenzione.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti è risultato quanto segue.

**Compravendita:** a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], a firma del Notaio Giulio Capocasale del 27/12/1991 repertorio n. 23801, trascritto in data 20/01/1992 ai nn. R.G. 2504 - R.P. 2369.



La compravendita ha riguardato la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al Catasto Urbano del Comune di Sersale al foglio 20 p.lla 455 oggetto di stima.

**Compravendita:** a favore del Sig. [REDACTED] [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro del 31/03/2009, repertorio n. 87808, trascritto in data 01/04/2009 ai nn. R.G. 4446 - R.P. 3158. La compravendita ha riguardato la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al catasto Urbano del Comune di Comune di Sersale al foglio 20 p.lla 455 oggetto di stima.

**Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo:** a favore di banca CR Firenze S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED], con atto a firma del Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro del 31/03/2009, repertorio n. 87809, trascritto in data 01/04/2009 ai nn. R.G. 4447 - R.P. 545. Tale atto ha riguardato l'unità immobiliare identificato al catasto Urbano del Comune di Sersale al foglio 20 p.lla 455 oggetto di stima.

**Pignoramento Immobiliare:** contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED], a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale, del 10 maggio 2019, repertorio n.3585, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/06/2019 ai nn. R.G. 7310 e R.P. 5887. Tale pignoramento grava sull' immobile oggetto di stima identificato al Catasto Urbano del Comune di Sersale al foglio 20 p.lla 455.

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello, uso civico o vincoli di natura inibitoria come si evince dal certificato dell'immobile rilasciato dal Responsabile del procedimento del Comune di Sersale del 27 agosto 2019, prot.n. 4691.



Dalla lettura del certificato si desume che il bene oggetto di stima, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso in un ambito classificato come “Zona A Storica – interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia”.

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

**9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.**

**Conformità edilizia ed urbanistica.**

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sersale e presso l'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata ha rilasciato certificazione (lettera del 27 agosto 2019, prot. n. 4691) attestante che per il fabbricato oggetto di stima non sono presenti titoli abilitativi (licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi a costruire e certificati di agibilità) in quanto realizzato in epoca antecedente al 1942, all'interno del Centro Storico, prima dell'adozione del Piano di Fabbricazione Comunale (previsto dalla Legge 1150/42 del 10/08/1942) e pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione.

Dunque, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta certificazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione degli atti di compravendita dell'immobile e dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto).

Preliminarmente, si evidenzia che dalla lettura degli atti di compravendita inerenti il fabbricato di stima si evince che alla data del 19 novembre 1964 l'immobile era già costituito da una casa composta di due vani a pianterreno, uno adibito a stalla e l'altro a magazzino e di due camere a piano primo e di una cucina e sottotetto soprastanti con ingresso da scala e sottoscala. Quindi presumibilmente già esistente nel suo attuale volume e consistenza.



Inoltre, dalla visione dell'accertamento catastale del 16/03/1945, depositato presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto) l'immobile risultava già definito nella sua consistenza e composto da un piano terra, primo e secondo. Tuttavia, non risulta depositata la planimetria catastale.

Pertanto, stante l'assenza di documentazione tecnico/amministrativa non è possibile effettuare la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto la mancanza di elaborati grafici, ecc. non consente di valutare eventuali difformità tra quanto realizzato al tempo e quanto riscontrato in fase di sopralluogo dalla scrivente.

Da quanto comunicato con lettera dall'Ufficio preposto del Comune di Sersale è emerso che per il fabbricato oggetto di stima non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori edilizi.

Dalla visita di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta oggetto di una recente manutenzione la quale potrebbe aver previsto dei lavori di sistemazione quali ad esempio la tinteggiatura delle pareti interne, il rivestimento dei servizi igienici, la sistemazione della cucina e dei servizi igienici, ecc.. Anche tale aspetto non è valutabile in termini urbanistici/edilizi in quanto non esistono documenti tecnico/amministrativi o elaborati grafici ante opera tali da consentire una valutazione tecnica finalizzata alla verifica della regolarità tecnica e urbanistica dell'intervento stesso.

Inoltre, per l'appartamento non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Il Certificato di Agibilità deve essere riferito all'intero fabbricato e richiede certificazioni/documentazioni, quali, ad esempio, il collaudo statico o strumento ad esso assimilabile riferito all'intero fabbricato. Il Certificato di Agibilità può essere richiesto solo dopo aver effettuato tutti gli adempimenti previsti, anche la necessaria certificazione di rispondenza alle norme degli impianti in quanto è subordinato alla verifica dei requisiti di sicurezza in rispetto della normativa vigente.

Infine, si precisa che in seguito al sopralluogo effettuato dalla scrivente sono state riscontrate delle criticità relative ad alcuni locali quali il servizio igienico, la camera da letto ed il corridoio posti al piano primo che attualmente non presentano le altezze minime previste dalla normativa vigente ai fini dell'acquisizione del Certificato di Agibilità. Ebbene, poiché il fabbricato è stato



riconosciuto quale manufatto già esistente alla data del 1942, posto in centro storico e non esistendo presumibilmente le condizioni di adeguamento alle altezze minime previste senza modificare il tessuto storico esistente (volumetria, altezza del fabbricato, ecc.) per lo stesso potrebbe essere prevista una deroga alle altezze minime. Tale aspetto potrà essere valutato nella fase di acquisizione dello stesso Certificato di Agibilità.

Spesa presumibile per fattibilità tecnica e agibilità: € 5.000.

### ***Conformità catastale.***

L'immobile oggetto di stima risulta accatastato; tuttavia non risulta depositata la relativa planimetria. Si precisa che al fine di procedere alla vendita dell'immobile risulta necessario effettuare il deposito della relativa planimetria catastale e quindi effettuare tutti gli adempimenti tecnici finalizzati alla redazione degli elaborati catastali per il successivo deposito della detta planimetria. Tale nuovo accatastamento richiederà il frazionamento catastale dei locali deposito posti al piano terra che assumeranno nuovo identificativo catastale in quanto non comunicanti con l'appartamento soprastante e il nuovo identificativo catastale dell'appartamento.

Spesa presumibile: € 3.000.

- 10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA 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 GIA' 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 PREVISTI DALL'ART.**



**40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Non è stato possibile accertare se l'immobile presenta opere abusive. Tutti gli aspetti urbanistici sono stati descritti al paragrafo 9.

**11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia comprensivo degli impianti ausiliari quali impianto TV e impianto telefonico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da gas gpl, radiatori in alluminio di colore bianco presenti in tutti gli ambienti e termocamino nella zona soggiorno, impianto idrico.

Inoltre, è presente un impianto di condizionamento con delle macchine alimentate a energia elettrica non funzionanti. Gli impianti non sono dotati dei necessari certificati di rispondenza alla normativa vigente e la caldaia non presenta i libretti di manutenzione e uso previsti.

Per l'immobile non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Tale Attestato, redatto dalla scrivente e inviato già all'Ufficio competente della Regione Calabria, è trasmesso in Allegato E.

\* \* \*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, li 10 ottobre 2019

*Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio*



---

- Allegato A

- Comunicazioni operazioni peritali.  
- Verbale di sopralluogo.

---

---

Giudice Delegato Dr.ssa Giovanna GIOIA  
Perito arch. Rosa PROCOPIO



**Studio Tecnico di Architettura**  
**Arch. Rosa Procopio**  
Tel. 3204009443  
pec: [rosa.procopio@archiworldpec.it](mailto:rosa.procopio@archiworldpec.it)

Spett.le  
**CASSA DI RISPARMIO DI Firenze s.p.a.**  
Avv. Pasquale Barbieri  
pec: [pasquale.barbieri@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:pasquale.barbieri@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

Preg.mo  
[REDACTED]  
Via Salita Brunetti, n.7  
88054 Sersale

Preg.mo  
**Custode Giudiziario**  
Avv. Carlo Maria Larussa  
pec: [carlo.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:carlo.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n. 59/2019 – Tribunale di Catanzaro – promossa da Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. contro Sig. [REDACTED]

**Comunicazione inizio operazioni peritali in data 19 luglio 2019 ore 10.00.**

La sottoscritta Arch. Rosa Procopio comunica che con provvedimento del 3 luglio 2019, emesso nella procedura esecutiva immobiliare n. 59/2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, è stata nominata C.T.U. per la valutazione del compendio di Sua proprietà e oggetto di pignoramento che di seguito si elenca:

- piena proprietà per la quota di 1/1 del bene immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Sersale al foglio 20, p.lla 455, via Brunetti, piano T-1-2.

Pertanto, si **comunica** che le operazioni peritali avranno inizio in data **19 luglio 2019** alle **ore 10.00** presso il bene sopra indicato ed oggetto di interesse della procedura.

Si pregano pertanto le parti ad essere presenti sul luogo, alla data e ora stabilite, al fine di favorire l'accesso alla scrivente C.T.U. a tutti i siti oggetto di causa avvisando eventuali occupanti degli immobili. **Nel contempo signfico che la mancanza di collaborazione nel consentire l'accesso all'immobile di procedura comporterà da parte della scrivente di avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso agli immobili, così come già autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.**

Distinti Saluti.

Catanzaro, 6 luglio 2019

*IL C.T.U. Arch. Rosa Procopio*



**Studio Tecnico di Architettura**  
**Arch. Rosa Procopio**  
Tel. 3204009443  
pec: [rosa.procopio@archiworldpec.it](mailto:rosa.procopio@archiworldpec.it)

Spett.le  
**CASSA DI RISPARMIO DI Firenze s.p.a.**  
Avv. Pasquale Barbieri  
pec: [pasquale.barbieri@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:pasquale.barbieri@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

Preg.mo  
[REDACTED]  
Via Salita Brunetti, n.7  
88054 Sersale

Preg.mo  
**Custode Giudiziario**  
Avv. Carlo Maria Larussa  
pec: [carlo.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:carlo.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n. 59/2019 – Tribunale di Catanzaro – promossa da  
Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. contro Sig. [REDACTED]  
**Comunicazione prosiegua operazioni peritali in data 26 luglio 2019 ore 10.00.**

La sottoscritta Arch. Rosa Procopio, C.T.U. nella Procedura in oggetto, comunica che,  
come stabilito nel verbale di sopralluogo del giorno 19 luglio 2019, le operazioni peritali  
proseguiranno il giorno **26 luglio 2019 ore 10.00**, presso gli immobili oggetto di causa, siti in Sersale.

Distinti Saluti.

Catanzaro, 19 luglio 2019

*IL C.T.U. Arch. Rosa Procopio*



## VERBALE DI SOPRALUOGO

1

Soriomo 19 luglio 2019

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 59/2019

GIUDICE = DOTT.SSA GIOVANNA GIOIA

CUSTODE GIUDIZIARIO = CARLO MARIA LARUSSA

CTU = ARCL. ROSA PROCOPIO

OGGI GIORNO 19 luglio 2019, alle ore 10.50, come comunicato a tutte le parti con lettera PEC/AR DEL 6/07/2019, LA SCRIVENTE ARCL. ROSA PROCOPIO, NOMINATA CTU NELLA PROCEDURA IN OGGETTO, SI È RECATATA PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORIMENTO PER DARE INIZIO ALLE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO.

SONO ALTRESI PRESENTI IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CARLO MARIA LARUSSA, LA SIG. RA [REDACTED] IN QUALITÀ DI CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO SIG. [REDACTED].

LA SCRIVENTE DOPO AVER DATO LETTURA A TUTTI I PRESENTI DEI QUESITI POSTI DAI SIG. GIUDICE NELLA SUGGERITA RICHIEDI METRICI E FOTOGRAFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORIMENTO, AL FINE DI RIPORRE LO STATO DEI LUOGHI ED HA PRESO APPUNTI SU SEPARATI FOGLI.

LA SIG. RA [REDACTED] SI IMPEGNA A TRASMETTERE ALLA SCRIVENTE CTU I DOCUMENTI



INERENTI L'IMMOBILE PIGNORATO (ATTI AUTORIZZANTI, <sup>2</sup>  
 DOCUMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI E ALLA CALDAIA  
 A GAS GPL, ~~LIBRETTO DI MANUTENZIONE~~, ECC.)

LA SIG. RA DICHIARA DI OCCUPARE L'IMMOBILE  
 CON IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.

L'IMMOBILE È COSTITUITO DA UN PIANO TERZO,  
 (CON DUE LOCALI)  
~~DEI~~ ADIBITO A DEPOSITO, ~~UN PIANO PRIMO È~~

E UNA UNITÀ ABITATIVA DISCOIATA TRA IL PIANO  
 PRIMO E PIANO SECONDO.

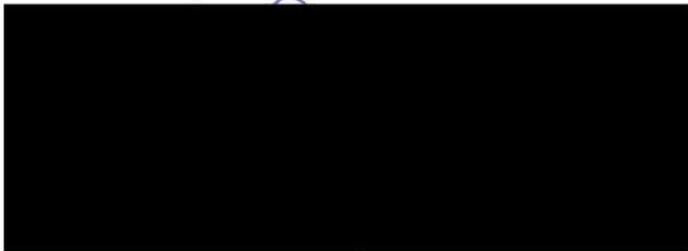
LA SOLENTE, CONSIDERATA LA CONDIZIONE DELL'IMMOBILE,  
 STABILISCE CHE LE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO  
 PROSEGUIRANNO IN DATA 26 luglio <sup>alla ore 10.00</sup> FINÈ A

CONFERMA ALLA SOLENTE DI A CURARE I  
 DOCUMENTI REQUISITI ED ESEGUIRE UN ESEGUIRE  
 RECUPERO METRICO ACCURATO DELL'INTERO  
 IMMOBILE. ALLO SCOPPIO VIENE FIRMATO  
 IL CELLIGERALE DELLA SIG. RA [REDACTED]

LA QUALE SI IMPEGNA A COMUNICARE È  
 AVVISARE AL SIG. [REDACTED] <sup>DEBbono</sup>  
 ESECUIRE LA DATA DEL SUCCESSIVO  
 SOPRALUOGO, PEDIENDO LE PARTI DI RINGRANNO  
 GIÀ AVVISSE SENZA ULTERIORI E  
 SUCCESSIVE COMUNICAZIONI.



Alle ore 11.45 vengono concluse sospese <sup>3</sup>  
le operazioni di servizio e restato  
il presente verbale che è  
suscritto dai prefati.



## VERBALE DI SOPRALUOGO

SATELLENO 26 luglio 2019

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA MOBILIARE SP/1019

GIUDICE = DOTT.SSA GIUDIANA CIORA

CORSO GIUDIZIARIO = CARLO TOMA LAUSSA

CTU = Arch. ROSA PROCOPIO

OGGI GIORNO 26 luglio 2019, Corte Concordato  
 SIAURO NEL VERBALE DI SOPRALUOGO DEL  
 19/07/2019, LA LETTOSCUA CTU Arch. ROSA Procopio  
 Si è recata presso il bene oggetto di interesse  
 della procedura in oggetto per proseguire  
 le operazioni di sopralluogo.

E' ACQUISTI PRESENTE IL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] IN SOSTA DI DEBITO ESECUTIVO.  
 NON E' PRESENTE IL CORSO GIUDIZIARIO.  
 LA SOSTA HA NOVO RIVIERI STRADA E  
 FROGOSIERI DEL FABBRICO PIGNORATO E  
 COLLATO DA UN PIANO TERZO IN CUI SONO  
 UBICATI PER LOCAI ADIBITI A DEPOTO E  
 UN PIANO PRIMO ED UN PIANO SECONDO  
 ADIBITI AD UB ABITAZIONE E COLLATO UNA  
 UNICA UNITA' MOBILIARE.

Alle ore 10.40 vengono sospese le  
operazioni di servizio e redatto  
il presente verbale che viene  
sottoscritto dai presenti \*

[Redacted signature]

[Redacted signature]

\* Il sig. [Redacted] comincia a leggere  
le proprie cellule per eventuali  
accessi da concordare.



---

- Allegato B

- Stralcio estratto di mappa catastale.  
- Visura catastale storica.

---

---

Giudice Delegato Dr.ssa Giovanna GIOIA  
Perito arch. Rosa PROCOPIO







Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2019

Data: 04/10/2019 - Ora: 10:29.13 Segue

Visura n.: T97883 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SERSALE ( Codice: I671)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CATANZARO Foglio: 20 Particella: 455	

### INTESTATO

1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/1
---	--------------------------------------------	------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 13/08/2002

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		20	455				A/4	2	4,5 vani		Euro 81,34	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>	VIA BRUNETTI n. IBIS n. ITER piano: T-1-2;											
<b>Notifica</b>	-							<b>Partita</b>	1132		<b>Mod.58</b>	-

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I671 - Sezione - Foglio 20 - Particella 455

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	455				A/4	2	4,5 vani		Euro 165,01 L. 319.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>	, VIA BRUNETTI n. IBIS n. ITER piano: T-1-2;											
<b>Notifica</b>	-							<b>Partita</b>	1132		<b>Mod.58</b>	-

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2019

Data: 04/10/2019 - Ora: 10.29.13 Fine

Visura n.: T97883 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		20	455				A/4	2	4,5 vani		L. 396	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA BRUNETTI n. 1BIS n. ITER piano: T-1-2;												
Notifica - , Partita 1132 Mod.58 -												

## Situazione degli intestati dal 31/03/2009

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a il			(1) Proprieta' per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2009 Repertorio n.: 87808 Rogante: PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3158.1/2009)				

## Situazione degli intestati dal 27/12/1991

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a il			(1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 31/03/2009
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1991 Voltura in atti dal 07/07/1993 Repertorio n.: 23801 Rogante: NOT. G. CAPOCASALE Sede: CIRO` MARINA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5596.1/1992)				

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/1991
2				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/1991
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

---

- Allegato C

- Certificazione notarile.
  - Visure Registri Immobiliari per immobile.
  - Trascrizione atti di acquisto
  - Trascrizione pignoramento.
- 



## CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

## DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE

Oggetto: come da pignoramento.

\* Nel Comune di **SERSALE (CZ)**, Via Brunetti n.8 e precisamente:

1) Abitazione di tipo popolare, piano T2, consistenza vani 4,5. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 particella 455;

## Situazione Catastale attuale:

1) Catasto Fabbricati del Comune di **SERSALE (CZ)**, foglio 20 particella 455, Via Brunetti n.1Bis n.1Ter, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 81,34.

## DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Avv. SERGIO CAPPELLI**, Notaio in Bisignano (CS) con studio alla Via Mocccone, n.79, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **CATANZARO** Territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'Agenzia delle Entrate di **CATANZARO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 03 giugno 2019,

d i c h i a r a

che il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta



proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezion di:

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Perrella Gianluca il 31 marzo 2009, Repertorio 87809/16243, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **CATANZARO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 aprile 2009 ai NN.4447/545 di formalità in favore di **BANCA CR FIRENZE S.P.A.** con sede in Firenze (FI) - P.I.04385190485 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (capitale di Euro 35.000,00);

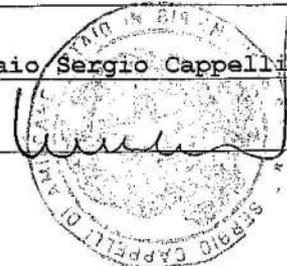
= **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP - Corte D'Appello Di Catanzaro il 10 maggio 2019, Repertorio 3585, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **CATANZARO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2019 ai NN.7310/5887 di formalità in favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.** con sede in Firenze (FI) - P.I.04385190485 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Bisignano, 19 giugno 2019.

Notaio Sergio Cappelli

\*\*\*



## QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità signor

[REDACTED] per

i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto con atto

di compravendita rogato dal Notaio Perrella Gianluca il 31

marzo 2009, Repertorio 87808/16242, trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 01 aprile 2009 ai NN.4446/3158 di

formalità dai signori [REDACTED]

[REDACTED] Ai signori sopra meglio generalizzati quanto

alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal

Notaio Capocasale Giulio il 27 dicembre 1991, Repertorio

23801, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO

- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare 20 gennaio

1992 ai NN.2504/2369 di formalità.

Bisignano, 19 giugno 2019.

Notaio Sergio Cappelli





Direzione Provinciale di CATANZARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 05/07/2019 Ora 17:42:37  
Pag. 1 - Fine**Ispezione telematica**

Ispezione n. T237389 del 05/07/2019

per immobile

Richiedente PRCRSO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SERSALE (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 20 - Particella 455

Periodo da ispezionare: dal 05/06/1969 al 05/07/2019

Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 05/06/1969 al 05/07/2019

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 05/07/2019

**Elenco immobili**

Comune di SERSALE (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0020 Particella 00455 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 20/01/1992 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 2504  
Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 23801 del 27/12/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 01/04/2009 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 4446  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 87808/16242 del 31/03/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/04/2009 - Registro Particolare 545 Registro Generale 4447  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 87809/16243 del 31/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 7310  
Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3585 del 10/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione telematica

n. T 301287 del 04/07/2019

Inizio ispezione 04/07/2019 19:44:03

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 4446

Registro particolare n. 3158

Presentazione n. 68 del 01/04/2009

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 31/03/2009  
Notaio PERRELLA GIANLUCA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 87808/16242  
Codice fiscale PRR GLC 63L19 B519 Q

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune	I671 - SERSALE (CZ)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella 455	Subalterno -
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza 4,5 vani	
Indirizzo	VIA BRUNETTI			N. civico 8
Piano	T1-2			



## Ispezione telematica

n. T 301287 del 04/07/2019

Inizio ispezione 04/07/2019 19:44:03

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 4446

Registro particolare n. 3158

Presentazione n. 68 del 01/04/2009

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nome

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.2)

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.1)

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



---

**Ispezione telematica**

n. T 237389 del 05/07/2019

Inizio ispezione 05/07/2019 17:41:57

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione***Registro generale n.* 2504*Registro particolare n.* 2369*Data di presentazione* 20/01/1992

Ufficio di CATANZARO - Trascrizione N. RP 2369 del 1992  
Ispezione T 237389/ del 20190705

Pag. 2 - segue

MODULARIO  
F - TASSE - 144

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE  
ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI CATANZARO**NOTA DI TRASCRIZIONE**
**RISERVATO ALL'UFFICIO**

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <b>20 GEN. 1992</b>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 	N. DI REGISTRO GENERALE <b>2504</b>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <b>2369</b>
---------------------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------	-------------------------------------------

**QUADRO A**

DATI RELATIVI AL TITOLO													
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE <b>Atto notarile pubblico</b>												
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO			23801					
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)											
	1	<b>CAPOCASALE Giulio</b>											
	SEDE: COMUNE	CIRO' MARINA						PROVINCIA (SIGLA)	CZ				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE													
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE <b>Compravendita</b>								CODICE 112				
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA	<input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA	<input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE								CODICE				
	DESCRIZIONE								CODICE				
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO						
ALTRI DATI													
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE								
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>						
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME												

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

NUMERO DI PAGINE	<b>4</b>	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	<b>1</b>	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	<b>1</b>	BOLLO	<b>11000</b>	<b>024140</b>
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	<b>2</b>	DIRITTO SCRITTURATO L.		IL PRIMO DIRIGENTE CONSERVATORIA IL CONSERVATORE TITOLARE (Dr. Santo Fiduri)
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	<b>23000</b>	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	<b>44000</b>	



**QUADRO C - SOGGETTI**

PROGRESSO SOGGETTO	PROGRESSO RIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROGRESSO UNITA' NEGOZIALE
		C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISER- VA	PREZZO O VALORE	

**A FAVORE**

1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	[REDACTED]	CZ						
C	[REDACTED]	[REDACTED]	1	1	Proprietà	01		.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000

**CONTRO**

1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1	[REDACTED]	CZ						
		[REDACTED]	1	2	Proprietà	01		.000
2	[REDACTED]	EE						
		[REDACTED]	1	2	Proprietà	01		.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000
		/						.000

0241 4001

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE  
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI







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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 7310  
 Registro particolare n. 5887  
 Presentazione n. 17 del 03/06/2019

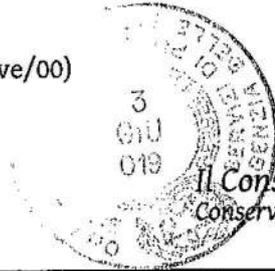
Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)  
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6587  
 Protocollo di richiesta CZ 27363/1 del 2019



Il Conservatore  
 Conservatore PERUGINO CARLO GIOVANNI

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3585
Data	10/05/2019	Codice fiscale	80003600790
Pubblico ufficiale	UNEP - CORTE D'APPELLO DI CATANZARO		
Sede	CATANZARO (CZ)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
 Richiedente PASQUALE BARBIERI  
 Indirizzo VIA PASCALI - 6

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune	I671 - SERSALE (CZ)	Particella	455	Subalterno	-
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	20		

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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 7310  
Registro particolare n. 5887  
Presentazione n. 17 del 03/06/2019

Pag. 2 - Fine

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,5 vani	N. civico	8
Indirizzo	VIA BRUNETTI				
Piano	T2				

## Sezione C - Soggetti

## A favore

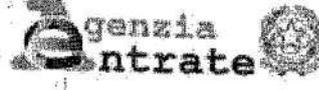
Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.  
Sede FIRENZE (FI)  
Codice fiscale 04385190485  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

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

Certificato n.ro CZ 27915 anno 2019  
Pag. 1 - Fine

---

**CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**

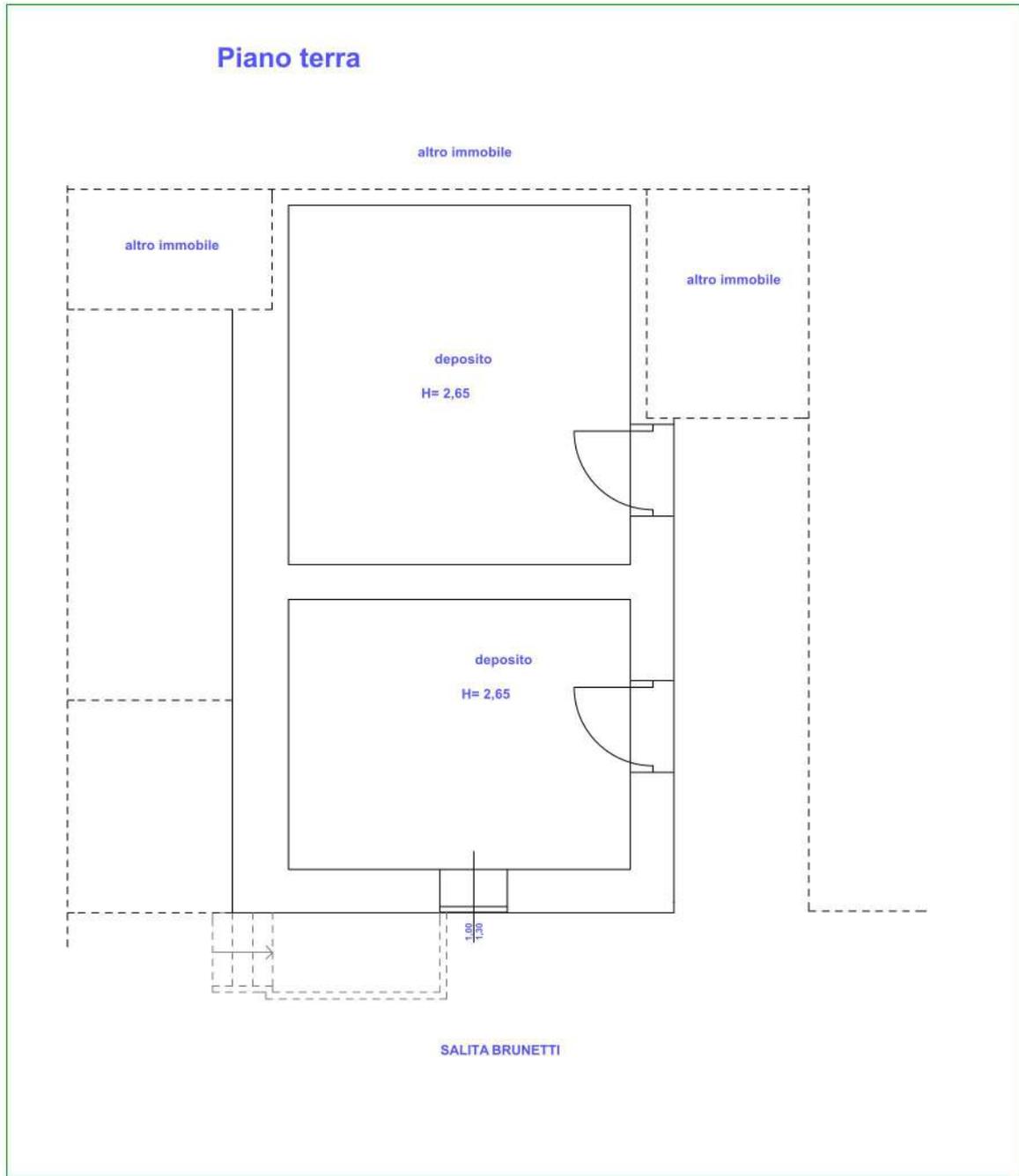
---

**Nota di Trascrizione Registro particolare 5887 del 03/06/2019  
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 20/10/1982 - 03/06/2019, menzione negativa.



CONSERVATORE  
PERUGINO CARLO GIOVANNI

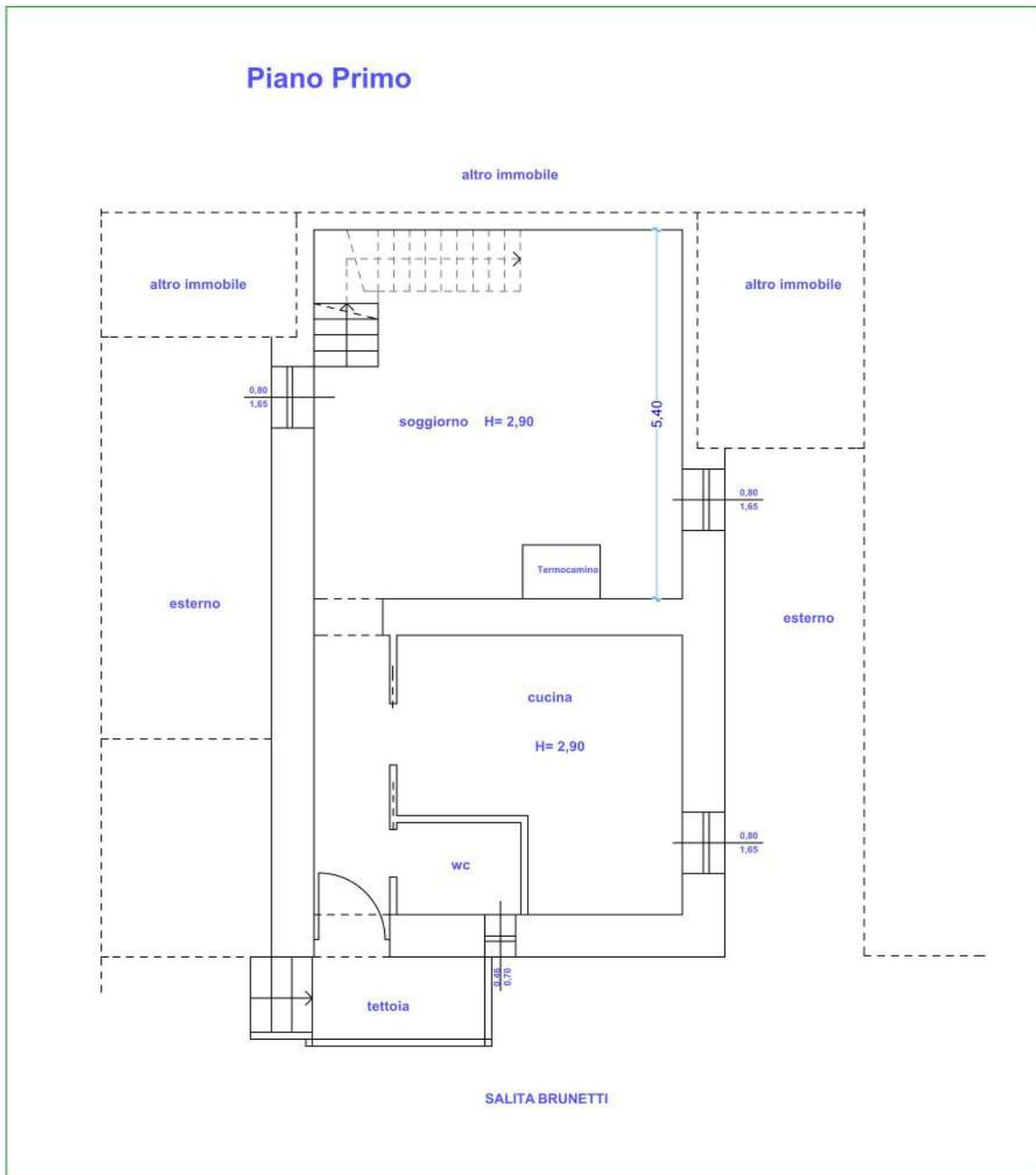


1.

Piano Terra

1:100



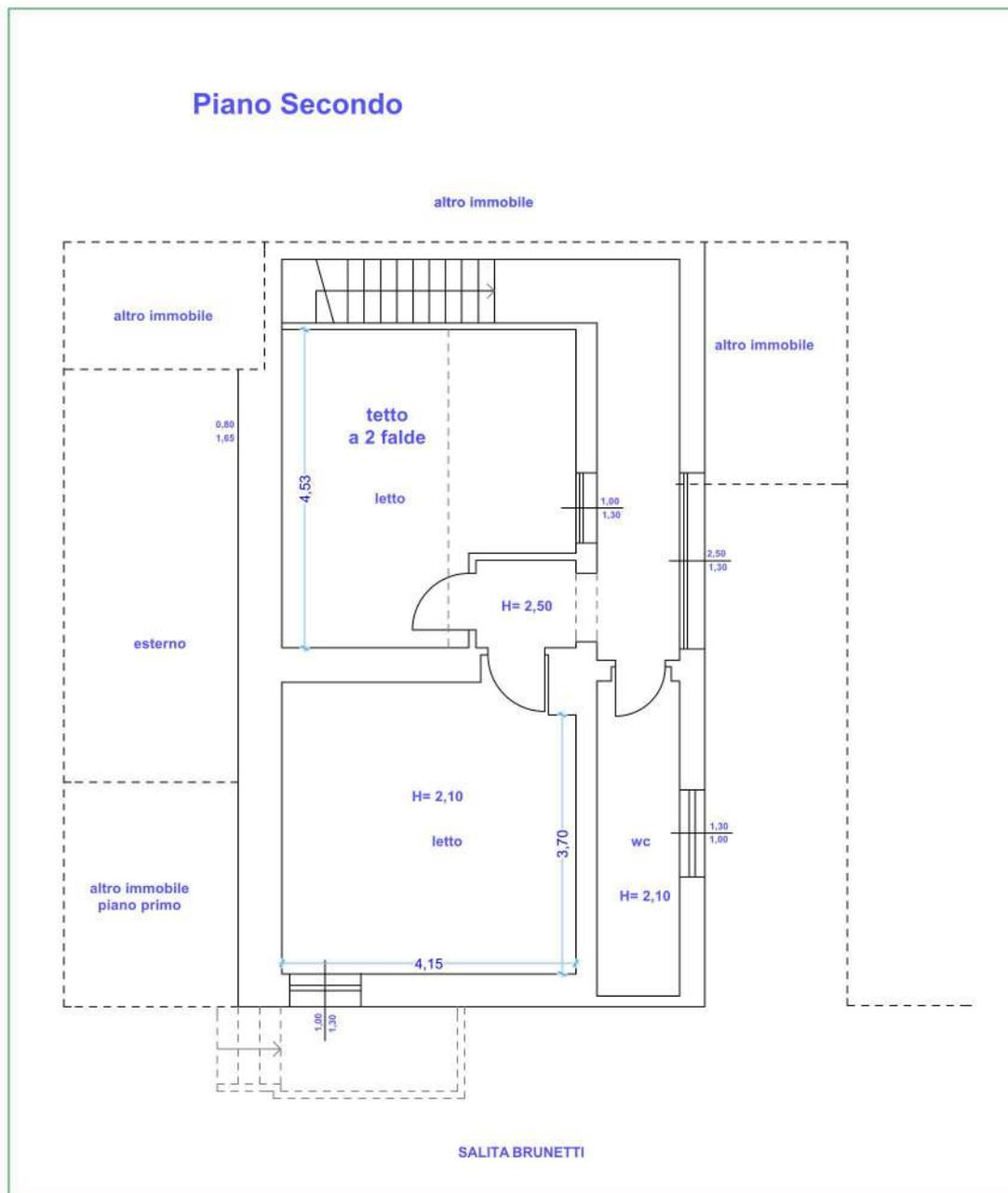


0.

Piano Primo

1:100





2.

Piano Secondo

1:100



ALLEGATO D –Rilevo Fotografico.



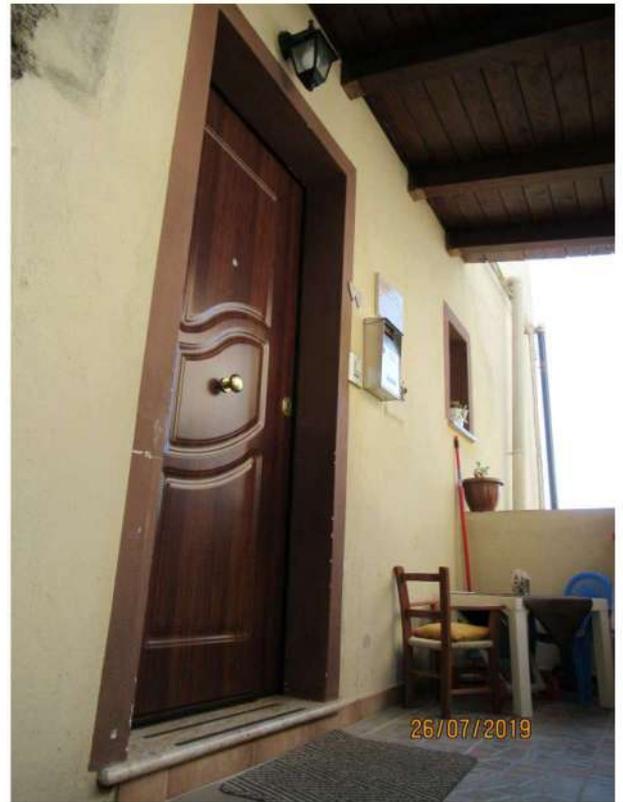
Ingresso piano primo e piano terra





Ingresso piano primo





Ingresso piano primo

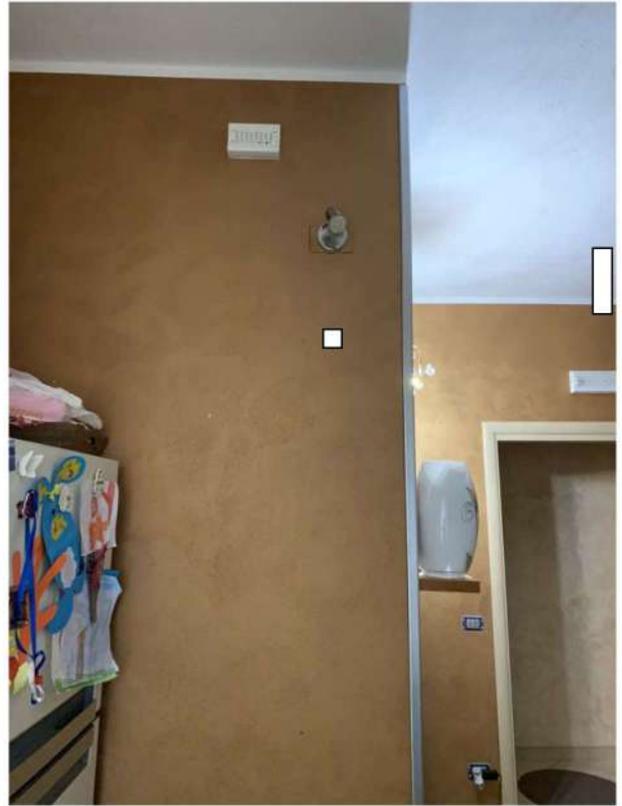


Ingresso piano primo

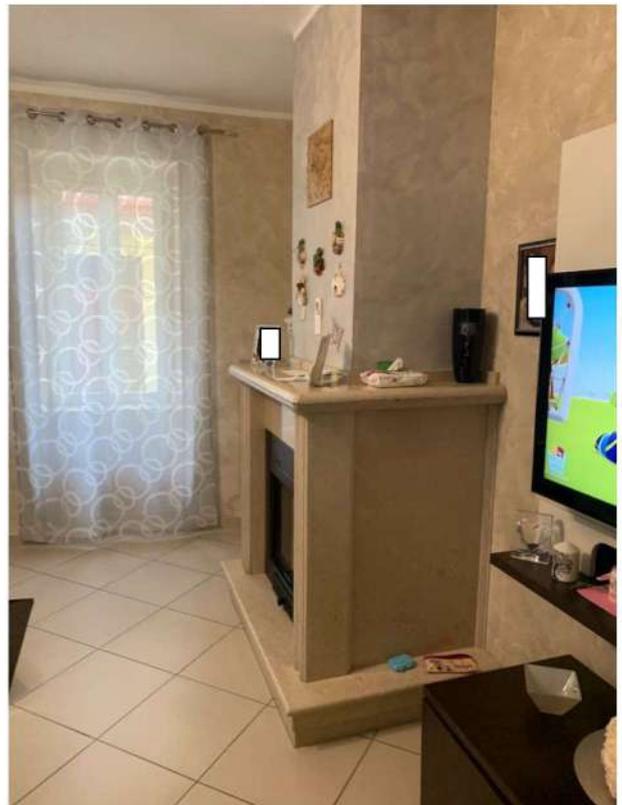


lavanderia



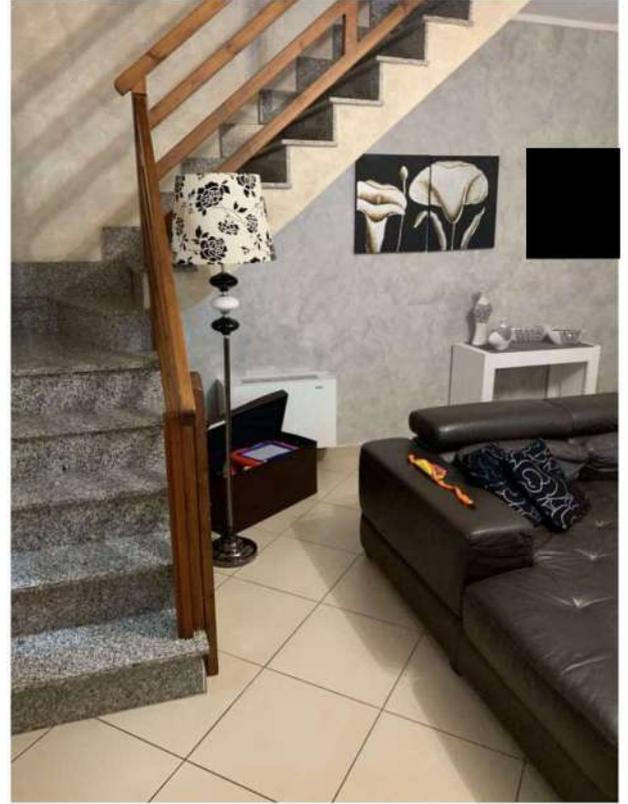


Cucina

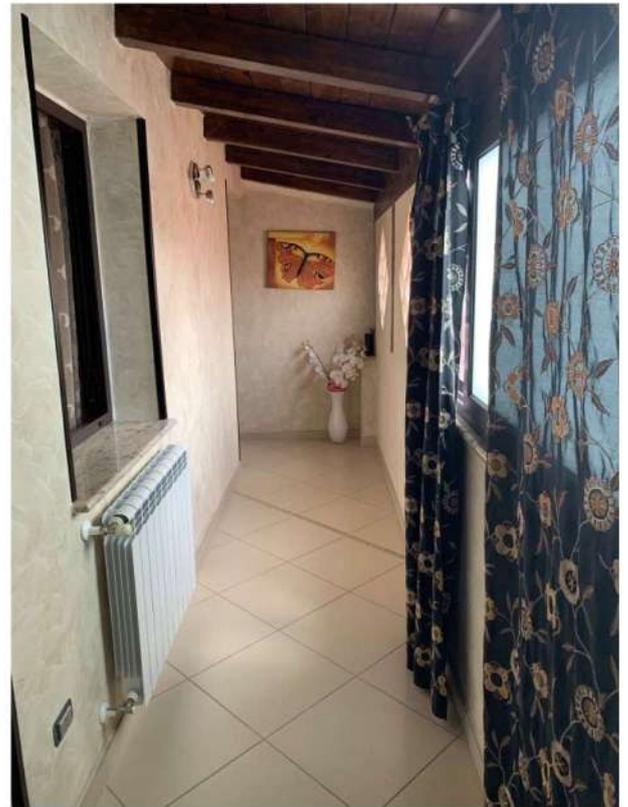


Soggiorno



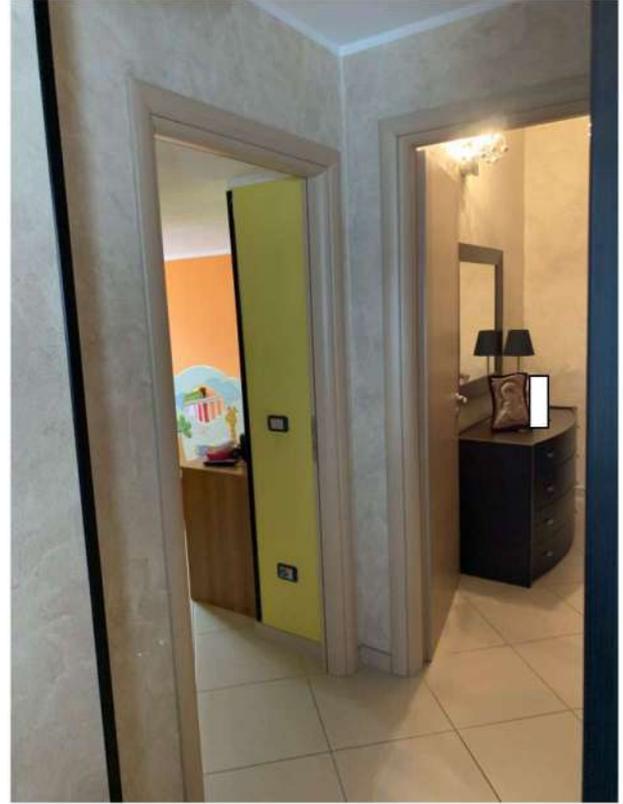


Soggiorno



Piano Primo



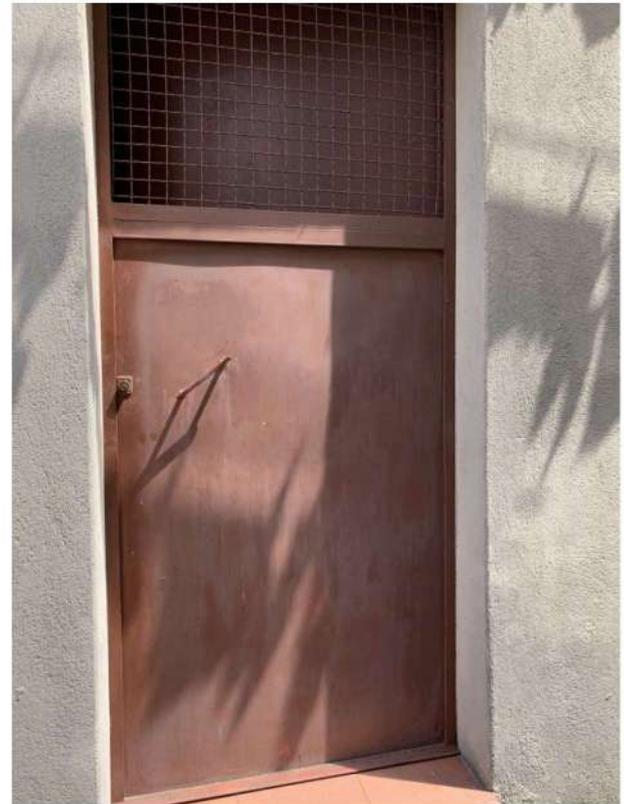


Piano Primo





Camera da letto matrimoniale



Piano terra locali adibiti a deposito





Piano terra locali adibiti a deposito



---

- Allegato E

- Certificazione del Comune di Sersale.  
- Estratto atto di matrimonio.  
- A.P.E.  
- O.M.I.

---



Prot. 4691

del 27/08/2019



## CITTA' DI **SERSALE**

Provincia di Catanzaro

Area Urbanistica ed Edilizia Privata - Sportello Unico Attività Produttive -

Gestione e Assetto del Territorio della Riserva Naturale "Valli Cupe" - Area Tributi

Via Roma, 40 - 88054 SERSALE tel. 0961930927-36 - P.I.: 00300810793 - c.c.p.: 12161881

Pec: protocollo.sersale@asmepec.it - www.comune.sersale.cz.it

### **SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA**

**VISTA** la richiesta dell' Arch. Rosa Procopio, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Catanzaro nella Procedura n. 59/2019

**VISTO** l'art. 30, comma 3) del D.P.R. n° 380 /01 del 6 Giugno 2001;

**VISTA** la Legge Regionale n° 19 del 16.04.2002 e succ. mod. ed integr.;

**VISTO** lo Strumento Urbanistico (P.R.G.) approvato con Decreto n° 539 del 22.10.1998, dal Presidente della Giunta Regionale;

**VISTO** il Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale a Valenza Paesaggistica), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 134 del 01.08.2016;

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n° 02 28.02.2018 ad oggetto: PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - Adesione al principio di consumo di suolo zero - art. 27 quater, comma 2 della L.U.R. n° 19/2002 modificata dalla L.R. n° 40/2015, dalla L. R. n° 28/2016 e, per ultimo dalla L.R. 30 giugno 2017, n° 21 - Adozione del documento preliminare del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Edilizio Urbano;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**VISTO** l'art. 107 del D.lgs 18.08.2000, n. 267

#### **CERTIFICA**

Che agli atti di questo Ufficio per il fabbricato distinto al Catasto di questo Comune al foglio di mappa n. 20 mappale 455:

- non sono presenti titoli abilitativi edilizi (licenze, concessioni, permessi e certificati di agibilità) in quanto trattasi di fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942;
- non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori edilizi;

#### **CERTIFICA INOLTRE:**

• che il fabbricato di che trattasi è incluso per il 100 % ZONA\_A con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche: Zona A Storica: interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia.

- che la zona dove è ubicato il fabbricato non è gravata da usi civici e altri vincoli inibitori

Sersale 27.08.2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

(Arch. Pian. Filippo Condino)



Dai registri degli atti di matrimonio di questo Comune anno ,  
parte , serie e numero sotto indicati , risulta che :

Anno 2011 N. 11 Parte 2 Serie A



- HA CONTRATTO MATRIMONIO CON RITO CONCORDATARIO CON



IL



- ANNOTAZIONI: NESSUNA

- RILASCIATO IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE  
- Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della  
Pubblica Amministrazione o a Privati Gestori di Pubblici Servizi.

SERSALE (CZ)

li, 17/09/2019 - NUM. 1767



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
Schipani Teresa

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilita', che le informa-  
zioni contenute nel presente certificato non hanno subito varia-  
zioni dalla data del rilascio.

Firma dell'interessato ..... Data .....

N.B. Il presente certificato ha validita' di sei mesi dalla data  
del rilascio, da firmare solo nel caso in cui venga presen-  
tato oltre tale termine e puo' essere sostituito da idonea  
autocertificazione.

(Art.2 commi 3-4, Art.3 comma 10, Legge n.127 del 15.05.1997)

Da "statocivile.sersale" <statocivile.sersale@asmepec.it>  
A "rosa.procopio@archiworldpec.it" <rosa.procopio@archiworldpec.it>  
Data martedì 17 settembre 2019 - 10:53

**Re: Procedura esecutiva n 59/2019 del Tribunale di Catanzaro - Richiesta estratto atto di matrimonio.**

---

Da : "rosa.procopio@archiworldpec.it" rosa.procopio@archiworldpec.it  
A : statocivile.sersale@asmepec.it  
Cc :  
Data : Mon, 16 Sep 2019 10:15:42 +0200  
Oggetto : Procedura esecutiva n 59/2019 del Tribunale di Catanzaro - Richiesta estratto atto di matrimonio.

> Spett.le Ufficio stato civile del comune di Sersale,  
> come da accordi telefonici con la Sig.ra Schipani, allego  
> la richiesta di estratto atto di matrimonio e composizione del nucleo familiare.  
> Distinti saluti.

In allegato alla presente , si trasmette quanto richiesto.  
Relativamente alla composizione del nucleo familiare della persona di cui all'atto giudiziario in oggetto , si comunica quanto di seguito :

Numero componenti 4 - ( Moglie e N.2 figli minori)

Distinti saluti.

F.to: L'Ufficiale Dello Stato Civile  
SCHIPANI Teresa

---

**Allegato(i)**

doc00803420190917100445.pdf (319 Kb)



**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** SERSALE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

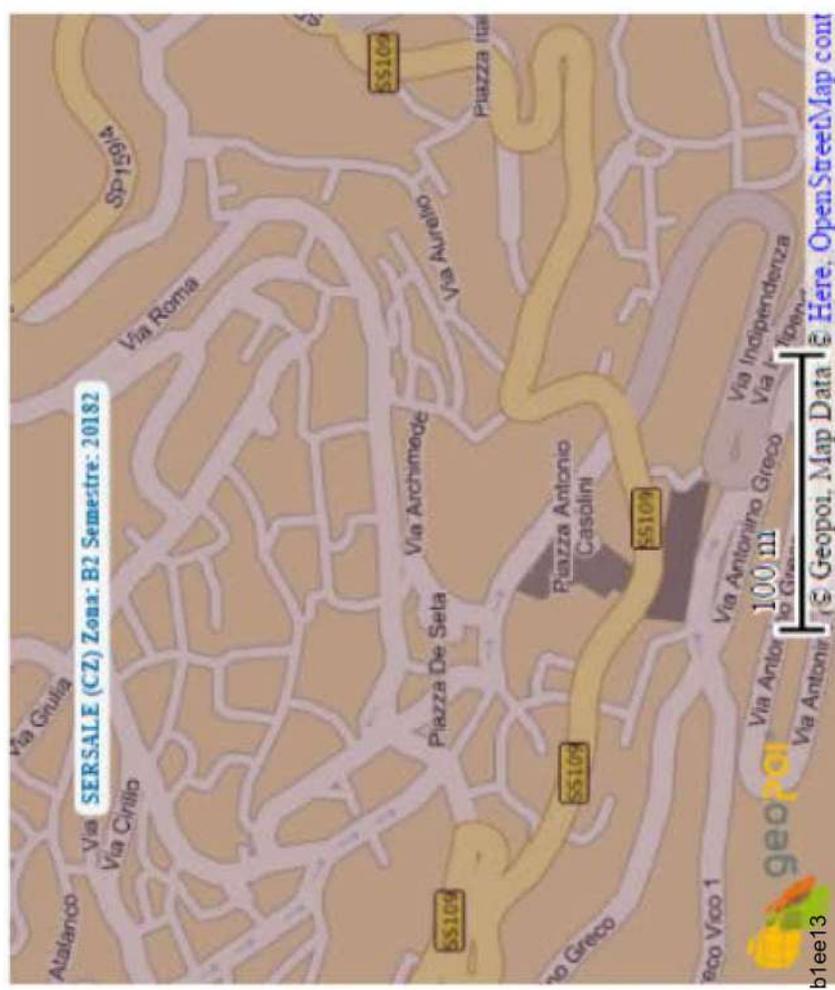
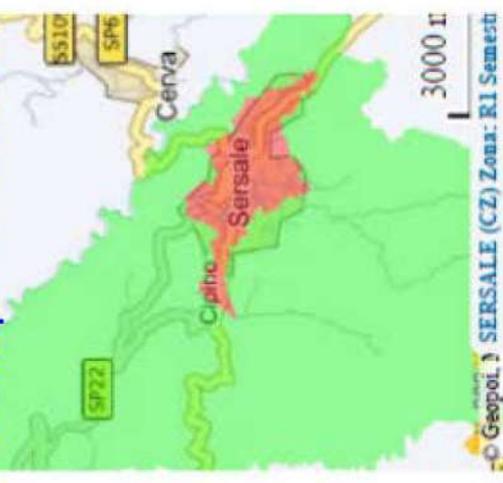
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	700	L	2	2,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	650	L	1,8	2,2	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:03-2019

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

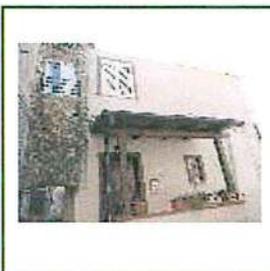
### Oggetto dell'attestato

- 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:

## Dati identificativi



Regione: CALABRIA  
 Comune: SERSALE  
 Indirizzo: Salita Brunetti, SNC  
 Piano: T-1-2  
 Interno :/  
 Coordinate GIS: Lat: 39°0'44" Long: 16°43'34"

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: Antecedente al 1942  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 102.22  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 385.81  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	SERSALE (CZ) - 1671				Sezione			Foglio	20	Particella	455	
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni												

## Servizi energetici presenti

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

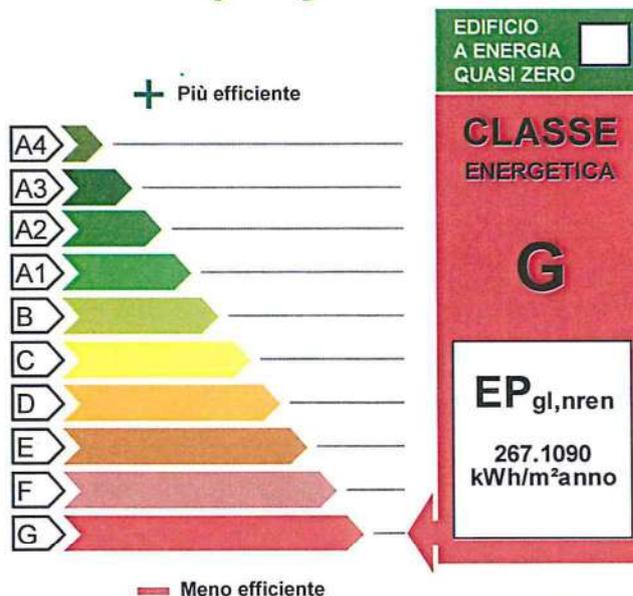
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (43.92)

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:03-2019

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## 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	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	269.57 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 267.11 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	952.36 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 1.24 kWh/m <sup>2</sup> 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 <sub>2</sub> 58.30 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		
<input type="checkbox"/>			

## 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a cappotto copertura	Si	55.0	G (207.9)	G 160.01 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN3	Istallazione Solare Termico	No	9.0	G (203.82)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:03-2019

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	385.81	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	266.86	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.69	
EP <sub>H,nd</sub>	143.137	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.02	-
Y <sub>IE</sub>	0.1325	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	EPrenn
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	N.D.		G.P.L.	22.50	0.60	$\eta_H$	0.87	237.33
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	N.D.		G.P.L.	22.50	0.54	$\eta_W$	0.37	29.78
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:03-2019

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile era sprovvisto di libretto di impianto, pertanto la data di validità del presente attestato viene ridotta come da normativa vigente. Si raccomanda quindi l'esecuzione di manutenzioni all'impianto secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
  Tecnico abilitato
  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Rosa Procopio
Indirizzo	Via Ferdinanda 19/A
E-mail	rossellaprocopio@libero.it
Telefono	3204009443
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro, n.1559
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Rossella Procopio, 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?	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.Lgs 69/2013.

Data di emissione 10/10/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

