

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. PIERPAOLO VINCELLI**

**PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 96/2016**

**PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A
CONTRO**



**RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO PIGNORATO**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 17 novembre 2020, nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: "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 e 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 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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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.*

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, e contestualmente contattava il Custode Giudiziario. Una volta fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 dicembre 2020 ore 9:00, presso l'appartamento pignorato, il sottoscritto inoltrava raccomandata a/r indirizzata al Debitore Esecutato. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto ed il Custode Giudiziario si recavano presso l'appartamento pignorato e bussavano alla porta ma non rispondeva nessuno. Nei giorni seguenti, il sottoscritto veniva contattato dal Custode Giudiziario che fissava il differimento delle operazioni peritali, per il giorno 12 dicembre 2020 alle ore 9:00 con l'ausilio dei Carabinieri e del Fabbro per l'apertura della porta. All'esito del fissato accesso, il sottoscritto compiva una ricognizione interna ed esterna dell'appartamento pignorato, con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali, redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti.

Nel corso del sopralluogo compiuto in data 12 dicembre 2020 il sottoscritto, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la consistenza dell'appartamento, riscontrava alcune difformità planimetriche. Alla luce di quanto sopra, dovendo procedere all'aggiornamento della Planimetria Catastale dell'immobile, il sottoscritto chiedeva al Giudice l'autorizzazione all'impiego di Ausiliario Tecnico per le operazioni di Rilievo ed Accatastamento, che veniva accettata in data 12 febbraio 2021. Nei giorni seguenti, il sottoscritto provvedeva a fissare assieme al Custode Giudiziario ed all'Ausiliario Tecnico, la data per l'esecuzione del rilievo per giorno 17 febbraio 2021, alle ore 15:00. All'esito del fissato accesso, l'Ausiliario Tecnico compiva il rilievo dell'appartamento pignorato, ed il sottoscritto redigeva apposito verbale controfirmato dai presenti chiudendo le operazioni peritali.

"ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)"

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- ✓ Per i Servizi Catastali: mancanti le porzioni di mappa, mancanti le planimetrie catastali e le visure catastali;
- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione, presente la certificazione notarile.

"IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO"

- Abitazione di tipo economico in Comune di Catanzaro, Via Larghetto Educandato n.7, posto al piano seminterrato, composto da un vano, cucina e bagno, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48 p.lla 339 sub. 13 (cat. A/3).

"DATI CATASTALI"

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		48	339	13	1		A/3	2	2 vani		Euro 113,62
INDIRIZZO				LARGHETTO EDUCANDATO n.7 piano S1							

INTESTATO

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

"DATI CATASTALI AGGIORNATI"

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		48	339	19	1		A/3	2	2,5 vani	84 m ² Totale escluse aree scoperte: 82m ²	Euro 142,62
INDIRIZZO				LARGHETTO EDUCANDATO n.7 piano S1							

INTESTATO

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

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento pignorato è ubicato nel centro storico di Catanzaro, al piano seminterrato di un complesso immobiliare di remota edificazione disposto su più livelli. L'accesso avviene direttamente da Via Larghetto Educandato scendendo dal livello terra alcuni gradini, l'unità pignorata si compone di ingresso direttamente su cucina, annesso bagno dotato di piccola finestra, e camera da letto con balcone. L'appartamento si presenta in precarie condizioni di conservazione a causa della consistente presenza di umidità interna, tipica dei piani bassi e interrati del centro storico della città. L'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, portone esterno blindato, infisso in alluminio-legno con persiana, impianto elettrico ed idraulico sottotraccia.

DESTINAZIONE D'USO

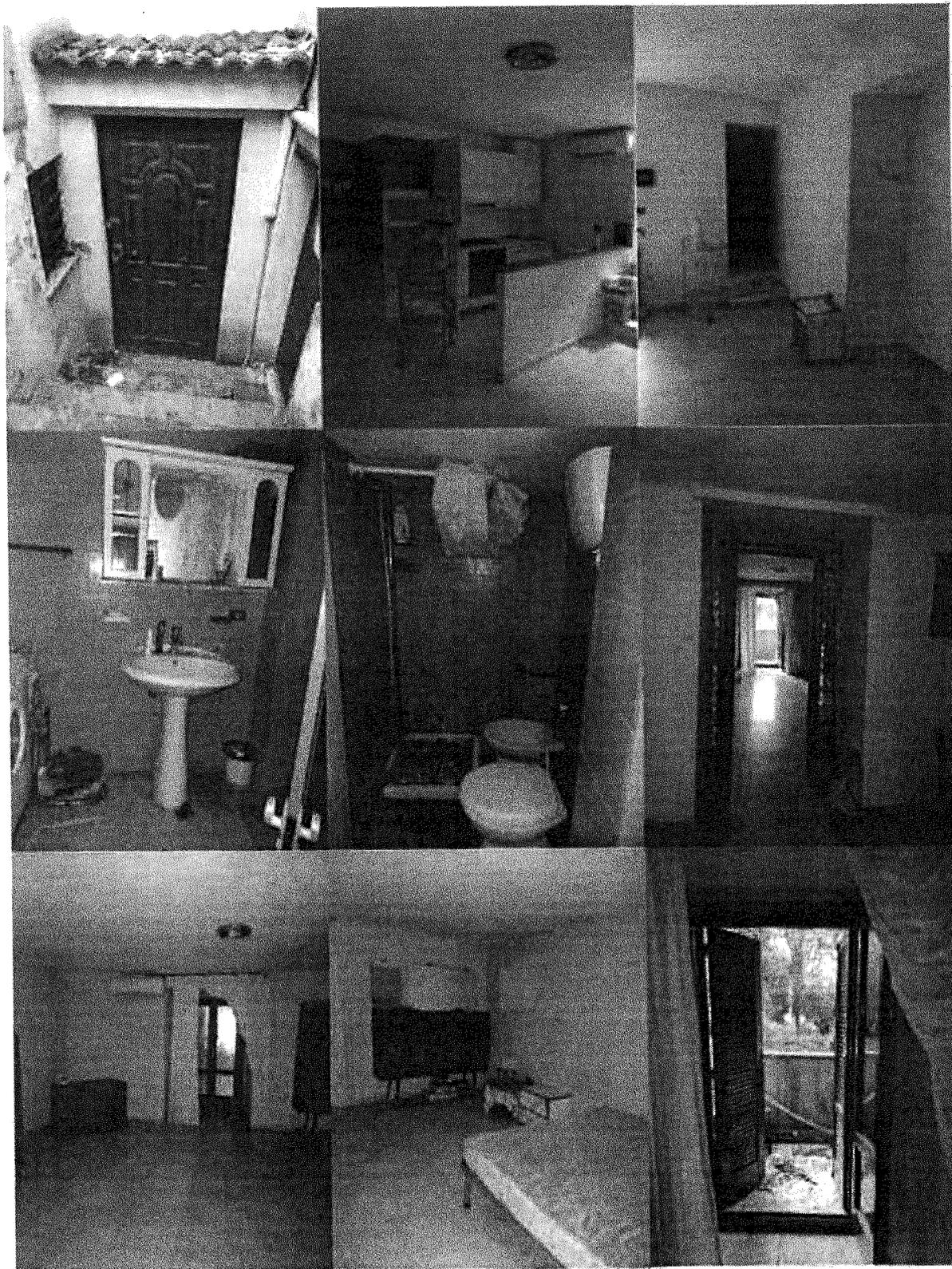
Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'appartamento pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni Economiche (Unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati che abbiano caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati sia per le rifiniture, con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali).

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale, estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di difformità di tipo planimetrico. A tal proposito, il sottoscritto ha richiesto di Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione, per tramite di Ausiliario Tecnico, a procedere all'aggiornamento della Planimetria Catastale dell'appartamento. A seguito dell'avvenuto aggiornamento, il sottoscritto ha proceduto ad allegare alla presente Relazione, la Visura e la Planimetria Catastale aggiornate.



"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"



**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ
 L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

L'appartamento pignorato, risulta pervenuto all'esecutato per Atto di Compravendita del 18 giugno 2008 per Notaio Dott. Paola Gualtieri Repertorio n. 147199, Raccolta n. 41731 Registrato a Catanzaro con il n. 6046.1/2008 che il sottoscritto ha proceduto ad estrarre ed allegare alla presente Relazione.

**“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”**

In considerazione della circostanza secondo cui, il debitore esecutato risultava irreperibile, non avendo neppure ritirato la raccomandata spedita, e nel primo accesso del 3 dicembre 2020, non rispondeva nessuno al campanello esterno, nel corso dell'accesso del 12 dicembre 2020, il Custode Giudiziario Avv. Carlo Rotundo, assistito dalla Forza Pubblica e da un Fabbro per forzatura della serratura esterna, prendeva la Custodia dell'appartamento pignorato.

**“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)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'appartamento, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, per immobili con destinazione “Abitazioni di tipo Economico” nella medesima zona. Di seguito è riportata una tabella contenente la quotazione estratta ed allegata.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo Economico	Provincia: CATANZARO Comune: CATANZARO- Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI Codice di zona: B6	830,00



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

L'appartamento pignorato, disponendo di un unico ingresso ed unica dotazione impiantistica non si presta alla formazione di due separati lotti.

“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”

Per l'appartamento pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.

“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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 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”

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato, non risulta interessato da vincoli.

Le formalità a carico dell'appartamento pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 26/11/2020 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. TRASCRIZIONE del 01/12/2005 – Registro Particolare 14817 Registro Generale 25822
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34888/9255 del 30/11/2005
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 01/12/2005 – Registro Particolare 6496 Registro Generale 25823
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34889 del 30/11/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

1. *Comunicazione n. 1331 del 01/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008.
 Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2008 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)*

3. *TRASCRIZIONE del 19/06/2008 – Registro Particolare 6046 Registro Generale 9804
 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147199/41731 del 18/06/2008
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico*

4. *ISCRIZIONE del 19/06/2008 – Registro Particolare 1777 Registro Generale 9805
 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147200/41732 del 18/06/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico*
 1. *Comunicazione n. 2114 del 27/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/09/2010.
 Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2010 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)*

5. *ISCRIZIONE del 29/07/2010 – Registro Particolare 2828 Registro Generale 12912
 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 151930/44739 del 28/07/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico*

6. *TRASCRIZIONE del 20/05/2016 – Registro Particolare 5172 Registro Generale 6614
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1806 del 11/05/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico*

7. *TRASCRIZIONE del 01/06/2017 – Registro Particolare 5419 Registro Generale 7106
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34888/9255 del 30/11/2005
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 Nota disponibile in formato elettronico*

8. *TRASCRIZIONE del 01/06/2017 – Registro Particolare 5420 Registro Generale 7107
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34888/9255 del 30/11/2005
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 Nota disponibile in formato elettronico*

**“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
 E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL
 DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI
 SUDETTI TITOLI”**



Dalle ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, si evince che il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.

“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”

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, non sono stati reperiti titoli abilitativi originari, relativi al fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato. Il sottoscritto ha comunque predisposto le necessarie ricerche, anche sulla base dell'Atto di Compravendita del 18 giugno 2008, per Notaio Dott. Paola Gualtieri Repertorio n. 147199, Raccolta n. 41731 Registrato a Catanzaro con il n. 6046.1/2008, estratto ed allegato alla presente Relazione, da cui non risulta alcun dato relativo al titolo abilitativo originario o ad eventuali successive pratiche edilizie. Ad ogni modo, occorre segnalare che nel predisporre le necessarie ricerche propedeutiche all'aggiornamento della planimetria catastale, si è proceduto ad estrarre la planimetria catastale originaria che risulta presentata in data 28 dicembre 1939.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, non sono stati reperiti Certificati di Agibilità riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, è emerso che il fabbricato all'interno del quale è ricompreso l'appartamento pignorato, ricade in Zona Territoriale Omogenea A1 “Conservazione (tessuto urbano storico, prima del '900)” del vigente P.R.G. del Comune di Catanzaro.

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

Non essendo in possesso di Titoli Abilitativi o successive pratiche relative all'appartamento pignorato, non risulta possibile stabilire la presenza di eventuali opere abusive.

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

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in discrete condizioni. L'appartamento pignorato, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria "G".

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'appartamento pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate.

PIANO PRIMO	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	84,00	100%	84,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'appartamento pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

PIANO TERRA					
CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+10%	INFISSI ESTERNI	Assente	/
	Da 5 a 10 anni	+5%		Balconi o scuri	+3%

	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%
	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%
FINITURE	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%
	Civili	/	SPAZI COMUNI	Assenti	/
	Economiche	-10%		Cortile	+2%
MANUTENZIONE	Ottima	+10%		Giardino	+4%
	Buona	+3%		Parco	+6%
	Normale	/			
	Scadente	-10%			
			COEFFICIENTE GLOBALE		-32%

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo in dovuta considerazione pure le caratteristiche e delle condizioni dell'appartamento attraverso l'impiego dei coefficienti correttivi.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo Economico	Provincia: CATANZARO Comune: CATANZARO-Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI Codice di zona: B6	830,00
Decremento percentuale 32%			265,60
Valore finale di riferimento			564,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
APPARTAMENTO CATANZARO FOGLIO 48 PARTICELLA 339 SUB. 13	84,00	564,40	€ 47.409,60

Alla luce di quanto su esposto, il valore dell'appartamento pignorato è di € 47.409,60 (quarantasettemilaquattrocentonove/60) arrotondato per comodità ad € 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento/00).

Conclusivamente, il valore all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento/00).



CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto deposita la Relazione Finale di Valutazione del Compendio Pignorato, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, ringraziando Giudice dell'Esecuzione della fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori incarichi.

Allegati:

- ✓ *Verbali di sopralluogo;*
- ✓ *Visura Catastale Storica Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 13;*
- ✓ *Visura Catastale Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 19;*
- ✓ *Planimetria Catastale Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 9;*
- ✓ *Planimetria Catastale Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 13;*
- ✓ *Planimetria Catastale Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 19;*
- ✓ *Atto di Compravendita del 18 giugno 2008 per Notaio Dott. Paola Gualtieri Repertorio n. 147199, Raccolta n. 41731;*
- ✓ *Banca Dati OMI Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Comune di Catanzaro foglio 48 part. 339 sub. 13;*
- ✓ *Stralcio Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. Catanzaro;*
- ✓ *Aerofotogrammetria anno 1967 Catanzaro con individuazione della particella;*
- ✓ *Attestato di Prestazione Energetica.*

Catanzaro lì, 2 aprile 2021



STUDIO TECNICO
GEOM. ARCH. RAFFAELE RICCELLI

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 3 del mese di Dicembre dell'anno 2020 alle ore 9:00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità di Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 96/2016 presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Catanzaro alla Via Luigi Eusebio per dare inizio alle operazioni di stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti: il Custode Avv. Carlo Rotundo

Per il Creditore Procedente: nessuno è comparso

Per i Creditori Intervenuti: nessuno è comparso

Per il Debitore: nessuno è comparso

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Il sottoscritto accompagnato dall'Avv. Rotundo si è recato presso l'intero dell'immobile pignorato. Si è tentato di suonare e bussare ma nessun era presente in loco. Per atto di cui si procederà ad effettuare l'accesso presso con l'aiuto della Forza Pubblica.

VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 392/4387609 - P.E.C. raffaelericcelli@arubapec.it

STUDIO TECNICO
GEOM. ARCH. RAFFAELE RICCELLI

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

Alle ore 10:00 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi
raccolti *ARM* potendo portare a termine le operazioni di
sopralluogo dichiara le stesse *ruminate e date da*
stabilire

I CONVENUTI

IL CUSTODE

Ar. Car...

L'Esperto/Stimatore

Geom. Arch. *Raffaele Riccelli*



PROSEGUITO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 1^o del mese di Dicembre dell'anno 2020 alle ore 9,00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità di Esperto per la Valutazione del Compendio Pignorato nell'Esecuzione Immobiliare n. 96/2016 presso il Tribunale di Catanzaro Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa C. Riccelli si è recato in Catanzaro alla Via L. Edvardato per dare inizio alle operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Sul posto sono convenuti: il Custode Avv. Carlo Rotundo

Per il Creditore Procedente: nessuno è comparso

Per i Creditori Intervenuti nessuno è comparso

Per il Debitore: nessuno è comparso

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Attesa la assenza del debitore esattato e la sua inoperosità, l'Avv. Carlo Rotundo Custode Giudiziaro, assistito dalla Forza Pubblica (Carabinieri) e per mezzo di un fido, procedeva all'apertura del portone esterno. Il sottoscritto procedeva nella verifica della consistenza dell'immobile e nel rilievo fotografico. L'immobile è



RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

presente in pessime condizioni in corso delle
opere di difesa immediata interna che ha
completamente reso inutilizzabili gli archivi.

Alle ore 10:30 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi
raccolti potendo portare a termine le operazioni di
sopralluogo dichiara le stesse concluse salvo eventuali
contenuti.

I CONVENUTI



IL CUSTODE

L'Esperto Stimatore


Geom. Arch. Raffaele Riccelli


STUDIO TECNICO
GEOM. ARCH. RAFFAELE RICCELLI

PROSEGUGO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 19 del mese di Febbraio dell'anno 2021 alle
ore 18.00 lo scrivente Geom. Arch. Raffaele Riccelli in qualità
di Esperto per la Valutazione del Compendio Pignorato
nell'Esecuzione Immobiliare n. 96/2016 presso il Tribunale
di Catanzaro Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Canella
si è recato in Catanzaro alla Via La Giucamberti per dare
proseguito alle operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Sul posto sono convenuti: l'Auxiliario Geom. Carmine Castro
ed il Custode Ann. Paolo Rotundo
Per il Creditore Procedente: nessuno di comparso

Per i Creditori Intervenuti nessuno di comparso

Per il Debitore: nessuno di comparso

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Riduzione dell'immobile oggetto di pignoramento
ai fini dell'aggiornamento catastale
di parte dell'Auxiliario Geom. Carmine Castro

VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 392/4387609 - P.E.C. raffaelericelli@arubapec.it

STUDIO TECNICO
GEOM. ARCH. RAFFAELE RICCELLI

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

Alle ore 1557 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi
raccolti potendo portare a termine le operazioni di
sopralluogo dichiara le stesse *esatte*

I CONVENUTI



L'Esperto Stimatore
Raffaele Riccelli
Geom. Arch. Raffaele Riccelli



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 26/11/2020 - Ora: 08.59.04 Segue
Visura n.: CZ0078677 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 48 Particella: 339 Sub.: 13

INTESTATO

I. [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 30/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	48	339	13	Zona Cens.	A/3	2	2 vani		Euro 113,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2014 protocollo n. CZ0127779 in atti dal 30/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35434.1/2014)

Indirizzo in corso con prot. CZ0017123/2006 del 14/02/2006 LARGHETTO EDUCANDAIO n. 7 piano: SI.
Partita Med.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2006

Mappali Iervani Corralisi
Codice Comune C352 - Sezione - Foglio 48 - Particella 339

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	48	339	13	Zona Cens.	A/3	2	2 vani		Euro 113,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2006 protocollo n. CZ0015402 in atti dal 09/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1761.1/2006)

Indirizzo LARGO EDUCANDAIO n. 7 piano: SI.
Partita Med.58
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Data: 26/11/2020 - Ora: 08.59.04 Segue
Visura n.: CZ0078677 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2005

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		48	339	13	1		A/3	1	3 vani		Euro 99,16	VARIAZIONE del 10/11/2005 protocollo n. CZ0134634 in atti dal 10/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 10305.1/2005)
Indirizzo Annotazioni LARGO EDUCANDATO n. 7 piano. SI. classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 18/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2008 Repertorio n. 147189 Rogante: GUALTIERI PAOLA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6046.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 30/11/2005

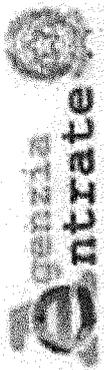
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CATANZARO il 22/07/1972	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/06/2008
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/12/2005 Repertorio n. 34888 Rogante: INFANTINO CARMEN Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 14617.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 10/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 30/11/2005
2	[REDACTED] 1944	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 30/11/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 30/11/2005
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 10/11/2005 protocollo n. CZ0146438 in atti dal 12/12/2005 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 102174 n. 49 del 22/11/1983 BONIF. D3 NOTA 1481785 - SUCC. DI LEMMA CONCENZO APERTASI IL 21-4-1983. (n. 11147.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 10/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 bene personale fino al 10/11/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 6/9 bene personale fino al 10/11/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 bene personale fino al 10/11/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 bene personale fino al 10/11/2005



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Date: 26/11/2020 - Ora: 08:59:04 Segue
Visura n.: CZ0078677 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 10/11/2005 protocollo n. CZ0146435 in atti dal 12/12/2005 Registrazione: Sede: BONIF. DI NOIA 1481795 - RETT. AMAGRAF. (n. 11145. 1/2005)	
Situazione degli intestati dal 10/11/2005		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per l/3 fino al 10/11/2005
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 8/9 fino al 10/11/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/3 fino al 10/11/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/3 fino al 10/11/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/9 fino al 10/11/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 10/11/2005 protocollo n. CZ0134634 in atti dal 10/11/2005 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 10105. 1/2005)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbanistica	48	339	9	1	A/6	Zona	A/6	1	2 vani	Catastale	Euro 43,38 L. 84.008	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		LARGHETTO EDUCANDAIO n. 7 piano SI:									Mod.58		
Notifica											Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbanistica	48	339	9	1	A/6	Zona	A/6	1	2 vani	Catastale	L. 102.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		LARGHETTO EDUCANDAIO n. 7 piano SI:									Mod.58		
Notifica											Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbanistica	48	339	9	1	A/6	Zona	A/6	1	2 vani	Catastale	L. 326	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		LARGHETTO EDUCANDAIO n. 7 piano SI:									Mod.58		
Notifica											Mod.58		



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/11/2020 - Ora: 08.59.04 File
Visura n.: CZ0078677 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DALL'ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 10/11/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 6/9 fino al 10/11/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 10/11/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 10/11/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI DERIVATI DA

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 15562

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCELLI RAFFAELE**

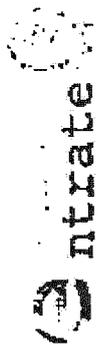
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 19/03/2021 - Ora: 12.03.02 Fine

Visura n.: T149052 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2021



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CATANZARO

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CATANZARO(Codice C352) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		48	339	19	1		A/3	2	2,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte** : 82 m ²	Euro 142,03	Dati derivanti da LARGHETTO EDUCANDATO n. 7 piano; S1; VARIAZIONE del 18/03/2021 protocollo n. CZ0017955 in atti dal 19/03/2021 RETTIFICA DOCFAN. 134634/2005 (n. 6596.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - L. N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune di *Salaparuta*

Ditta *[REDACTED]*

Via *[REDACTED]*

Sezione *[REDACTED]*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

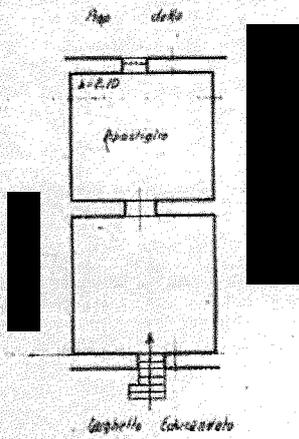
COMUNE

di

Tallone di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

13164911

Semin.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da

ing. Guido Votelli
Prova, firma e consegna del fascicolo

Inscritto all'Albo degli *ingegneri*
della Provincia di *Salaparuta*

Firma *[Signature]*

Data 3 Marzo 1940

Firmato Da: RICCELLI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NQ.CA.3 Serie: 17b2c32471ebc03fbaa59f23f34e7

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2021 - Comune di CATANZARO (CS52) - Foglio 48 Particella 339 - Subspesso 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0134634 del 10/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Larghetto Educandato

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 48
Particella: 339
Subalterno: 13

Compilata da:
Stranges Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

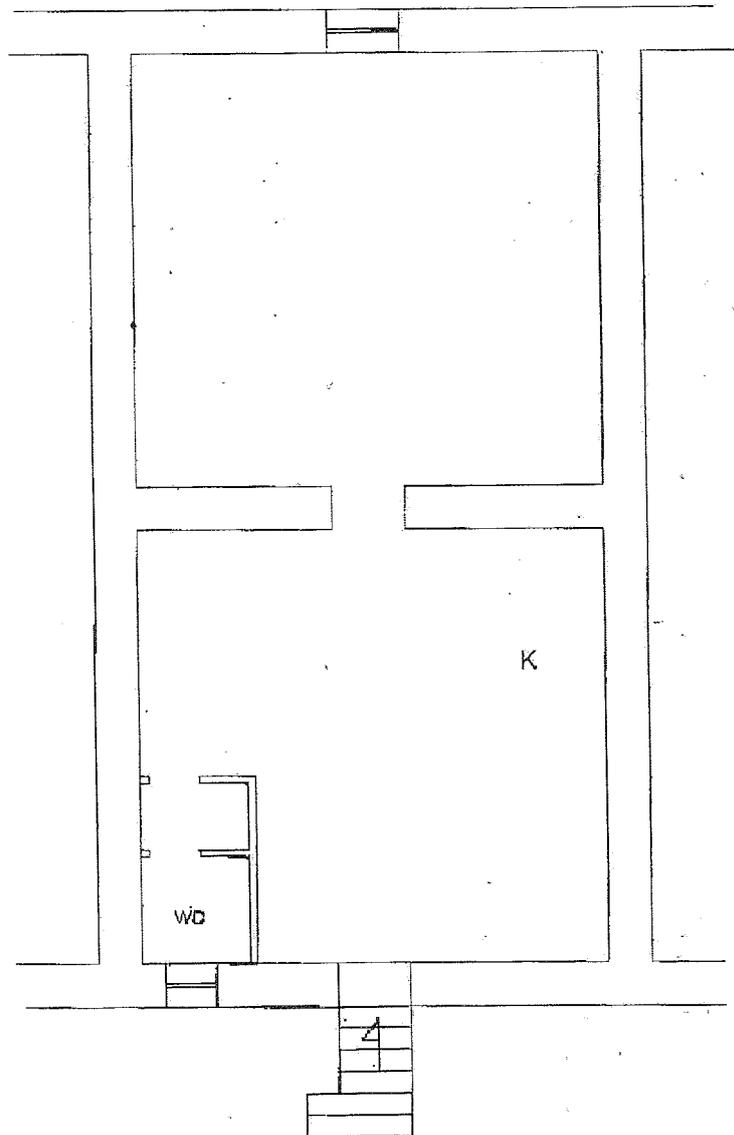
N. 2583

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO S1

H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2020 - Comune di CATANZARO(C352) - <Foglio: 48 Particella: 339 - Subalterno 13 >
LARGHETTO EDUCANDATO n. 7 piano: S1;



Dott.ssa Paola Gualtieri
Notaio

N.147199 del Repertorio.= =====

N. 41731 della Raccolta.= =====

===== COMPRA - VENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaotto il giorno diciotto del mese di giugno, in
Catanzaro nei locali della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
alla Piazza Matteotti. =====

Innanzi a me Dott. PAOLA GUALTIERI, Notaio in Catanzaro ed i-
scritto nel ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanza-
ro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia =====

===== SI SONO COSTITUITI =====

- Da una parte il signor [REDACTED]
[REDACTED] alla [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ==

- E dall'altra il signor [REDACTED]
[REDACTED]
codice fiscale [REDACTED], =====

Essi componenti - della cui identità personale sono io Notaio
certo - mi richiedono di ricevere il presente atto col quale
convengono e stipulano quanto segue: =====

===== Articolo 1. = =====

Il costituito signor [REDACTED] di vendere e
vende, nella piena proprietà ed a corpo, al costituito signor
[REDACTED] il quale dichiara di acquistare il sequen-
te immobile: =====



- Appartamento in Comune di Catanzaro alla via Larghetto Educandato n.7, posto al piano seminterrato, composto da un vano, cucina e bagno. =====

Confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri. =====

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 48, particella 339 sub.13, Largo Educandato n.7, piano

S1, Z.C. 1^, categoria A/3, classe 2^, vani 2, rendita catastale Euro 113,62. =====

L'immobile in oggetto pervenne al venditore con atto di compravendita del 30 novembre 2005 a rogito Dr.Carmen Infantino

notaio in Catanzaro, n.34888 del repertorio, registrato a Catanzaro il primo dicembre 2005 al n.5239 ed ivi trascritto il primo dicembre 2005 al n.14817 R.P.. =====

===== Articolo 2. = =====

Il venditore [REDACTED] ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41 della legge 28 febbraio 1985 n.47, da me Notaio ammonito sulle responsabilità penali cui si va incontro per le dichiarazioni

false e reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara: =====

- che la porzione immobiliare oggetto della presente compravendita è stata realizzata nella costruzione in epoca anteriore al primo settembre 1967; =====

- che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi; =====



- che in merito non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. =====

La parte venditrice, edotta sulle sanzioni penali previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Testo Unico delle disposizioni in materia di beni Culturali ed Ambientali) dichiara che il bene oggetto del presente atto non è sottoposto ai vincoli di cui al richiamato provvedimento legislativo e che per esso non necessita la denuncia di cui al relativo articolo 59. =====

Con riferimento agli impianti di cui all'art.1 D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte venditrice garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. =====

Le parti contraenti convengono che sulla parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati, e che pertanto grava sulla parte acquirente ogni onere e spesa occorra sostenere per adeguare gli impianti a detta eventuale sopravvenuta normativa. =====

Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della parte venditrice di consegnare alle parte acquirente la documentazione di cui all'art.13 del D.M. 37/08



la quale non viene allegata al presente atto, per concorde
rinuncia fattane dalle parti contraenti. =====

===== **Articolo 3.** =====

La vendita ha luogo per il convenuto ed accettato prezzo di
Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero). =====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via
sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.
445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso
di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento
dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministra-

tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-
dicazione dei dati, dichiarano: =====

A) che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto con
parte dei proventi del mutuo che l'acquirente stipula conte-
stualmente al presente atto con la Banca Nazionale del Lavoro
S.p.A. Filiale di Catanzaro, di cui: =====

- Euro 56.883,71 (cinquantaseimilaottocentottantatré virgola
settantuno) salvo adeguamento in relazione alle rate o agli
interessi nel frattempo scadute o maturati, verranno tratte-

nuti dalla medesima Banca ed utilizzati per l'estinzione del
mutuo gravante sull'immobile in oggetto e di cui in prosieguo:

- Euro 16.116,29 (sedecimilacentosedici virgola ventinove)
mediante bonifico bancario o assegno circolare a scelta del
venditore, entro venti giorni da oggi; =====

- Euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) mediante



bonifico bancario o assegno circolare a scelta del venditore,
entro il 31 luglio 2008. =====

L'incasso dei bonifici e/o degli assegni costituirà quietanza
definitiva dell'intero prezzo di vendita. =====

B) che la presente compravendita è stata conclusa senza
l'intervento del mediatore. =====

===== Articolo 4. = =====

L'immobile in compravendita viene trasferito da oggi nel pie-
no dominio e possesso della parte acquirente Cricelli Domeni-
co, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attive e pas-
sive, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e relati-
ve quote condominiali inerenti, e così come pervenuto alla
parte venditrice con l'atto del 30 novembre 2005 per notaio
Carmen Infantino, n. 34886 del repertorio, sopra citato, che
qui deve intendersi integralmente riportato e trascritto. =====

Restano a carico della parte venditrice fino alla data odier-
na i pagamenti relativi all'imposta I.C.I., acqua, luce e gas
e qualsiasi altro tributo o somma dovuta per altre utenze an-
che se richieste in epoca successiva alla presente vendita. ==

===== Articolo 5. = =====

Il venditore [REDACTED] dichiara di essere pieno ed e-
sclusivo proprietario dell'immobile compravenduto e che sullo
stesso non grava alcun vincolo od ipoteca, ad eccezione del-
l'ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. i-
scritta a Catanzaro il primo dicembre 2005 al n.6496 R.P. per



Euro 120.000,00 di valore ipotecato originario a garanzia della somma mutuata di Euro 60.000,00; promette ogni garanzia di legge per qualsiasi molestia od evizione. =====

In riferimento a detta ipoteca le parti precisano che il debito residuo verrà estinto con parte del ricavato della presente vendita come precisato all'art.3 che precede, e la stessa sarà cancellata a cura della Banca Nazionale del Lavoro, ai sensi dell'art.13, comma 8-decies, Legge n.40/2007). ==

===== Articolo 6. = =====

Il venditore [REDACTED] dichiara di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale nascente in suo favore in forza del presente contratto e dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dall'obbligo di iscriverla d'ufficio. =====

===== Articolo 7. = =====

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151: =====

-Il venditore [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. =====

-L'acquirente [REDACTED] dichiara di essere in separazione legale. =====

===== Articolo 8. = =====

Le spese del presente atto e sue consequenziali si mettono a carico dell'acquirente [REDACTED], il quale chiede le

agevolazioni fiscali previste dall'art.1 nota 2/bis Tariffa

Parte I^ Allegata al D.P.R. 131/86, ed all'uopo dichiara: =====



- di essere residente nel Comune in cui si trova ubicato

l'immobile acquistato col presente atto; =====

- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da esso acquistata con le agevolazioni suddette. =====

La parte acquirente prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, l'unità immobiliare urbana oggetto di agevolazioni non potrà essere alienata, nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge. =====

La parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52 comma 4 e 5 D.P.R. 131/1986 (cosiddetto valore fiscale) pari ad Euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento virgola zero zero) e non dal corrispettivo precedentemente pattuito e ciò in applicazione del comma 497 art.1 della legge 23 dicembre 2005 n.266, (finanziaria 2006) e successive e norme e decreti, in deroga alla disciplina di cui all'art.43 del T.U. del Registro, ricorrendo i presupposti oggettivi e soggettivi ri-

chiesti dalla legge, trattandosi di cessione a titolo oneroso, di immobile ad uso abitativo, tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali o professionali. =====

La parte venditrice dichiara che la presente vendita effettuata prima dei cinque anni dalla data di acquisto non dà luogo a plusvalenza avendo venduto il presente immobile adibito a prima casa di abitazione al fine di acquistare, entro un anno da oggi altro immobile da adibire a prima casa di abitazione. =====

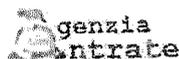
Di

quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia dettatura, ed in parte di mia mano, ho io Notaio data lettura ai comparenti i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e viene sottoscritto essendo le ore dieci e minuti venti. =====

Consta di due fogli occupati in pagine otto quasi per intero.

Firmato: [REDACTED] =====
[REDACTED] =====

Paola Gualtieri notaio - segue sigillo notarile =====



Torna in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XI SETTEMBRE, VIA ASSANTI

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 3

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	880	1000	L	3,4	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	900	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	470	520	L	2,7	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	380	420	L	2,2	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	280	L	1,3	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del candente asterisco (*) accanto alle tipologie segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotrasporti non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per le tipologie Negozi il giudizio C/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).

Nelle tipologie è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Cittimo
- Normale
- Scadente

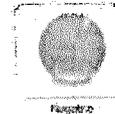
Nella descrizione della Zona omogenea A, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune di Catanzaro dal D.P.R. n.136 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [profilo definitorio](#).

Mettiamoci la faccia



mettiamoci la faccia



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

Torna alla pagina di ricerca



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

Data 26/11/2020 Ora 08:32:12
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta CZ 102135 del 2020
Ricevuta di cassa n. 10863
Ispezione n. CZ 102136/3 del 2020
Inizio ispezione 26/11/2020 08:32:01

Richiedente RICCELLI RAFFAEL

Dati della richiesta

Immobili : Comune di CATANZARO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 48 - Particella 339 - Subalterno 13

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 25/11/2020

Elenco immobili

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 48	Particella 339	Subalterno 13
----	------------------	-----------	----------------	---------------

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 14817 Registro Generale 25822
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 14888/9255 del 30/11/2005
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 6496 Registro Generale 25823
 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 14889 del 30/11/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
 - Comunicazione n. 1331 del 01/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008.
 Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 6046 Registro Generale 9804
 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147199/41731 del 18/06/2008
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 1777 Registro Generale 9805
 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 147200/41732 del 18/06/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



