



**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promossa da: MARTE SPV S.R.L.**

**contro:** [REDACTED]



N° Gen. Rep. 106/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/02//2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1: Abitazioni via Discesa Filanda**  
**Lotto 2: Abitazioni via Scalfaro**



**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO LENTINI  
**Codice fiscale:** LNTFNC77S25C352Y  
**Partita IVA:** 02216200796  
**Studio in:** Viale Pio X 216E - 88100 88100  
**Telefono:** 3393002248  
**Fax:** 0961.777822  
**Email:** francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it  
**Pec:** francesco.lentini@geopec.it



Allegati:

- Relazione
- Planimetrie
- Rilievo fotografico
- Indagini Urbanistiche
- Indagini catastali
- Indagini ipocatastali
- Indagini di mercato
- Corrispondenza
- Estratto atti procedura
- Verbale di sopralluogo
- Attestato di prestazione energetica





## Tribunale Civile di Catanzaro

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedura esecutiva promossa da: MARTE SPV S.R.L. C/O [REDACTED]



Iscritta al R.E. al n° 106/2024

Udienza del 20/02/2025



#### Premessa:



con provvedimento dell'ill.mo G.E. **Dott.ssa Francesca Rinaldi**, del 08.11.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:



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

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

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

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



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

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

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

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

In data 08/11/2024, il C.T.U. trasmetteva, a mezzo p.e.c., l'accettazione dell'incarico.

Con comunicazione del 18.11.2024, il Custode Giudiziario avv. Giovanni Caridi, avvertiva le parti, che congiuntamente allo scrivente CTU, alle ore 09:30 del giorno 29.11.2024 si sarebbe dato inizio alle operazioni presso i luoghi oggetto di causa.

Come comunicato alle parti il giorno 29.11.2024 si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il sopralluogo presso i due immobili oggetto di Pignoramento; il primo sito in via Discesa Filanda ed il secondo via Scalfaro, entrambi nel centro storico del comune di Catanzaro.

Accertato l'assenza del debitore esecutato, nel caso dell'immobile sito in via Discesa Filanda non si è potuto accedere all'interno; mentre per l'immobile sito in via Scalfaro nonostante l'assenza del debitore si è potuto accedere in quanto una copia delle chiavi erano in possesso del proprietario dell'appartamento sottostante.

In tale caso lo scrivente ha provveduto ad eseguire rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

Con pec del 11.12.2024, previa autorizzazione del GE, il cus comunicava alla parti che in data 16.12.2024 alle ore 9:00, con l'ausilio di un fabbro si sarebbe proceduto all'accesso forzato dell'immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

In tale data, come comunicato alle parti, si eseguiva l'accesso nell'immobile sopra detto e in quell'occasione il CTU ha provveduto ad eseguire rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

Nel frangente, lo scrivente eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (presenza di vincoli e reperimento dei titoli) e urbanistici (accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

Con pec del 11/12/2024, acquisito in pari data al **protocollo n. 129944**, trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro richiesta di accesso agli atti e copia dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile. L'ufficio dava riscontro in data 20/12/2024 prot. 133451 comunicando di *"non reperito alcun fascicolo e documentazione in quanto i dati non erano sufficienti ad effettuare ulteriori ricerche"*.

In data 29/11/2024 acquisito in pari al **protocollo n. 751997 Codice SUE 10229** trasmettevo tramite piattaforma allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catanzaro richiesta di certificato di destinazione urbanistico con vincoli tutori e inibitori (rilasciato in data 12/12/2024 al nr **130203**).

Con pec del 29/11/2024, acquisito in data 02.12.2024 al **protocollo n. 125774**, trasmettevo al Comune di Catanzaro richiesta di certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione nei confronti della ditta esecutata. Il suddetto ufficio dava riscontro con comunicazione **del 19.12.2024 prot.132771**.

In data 27/12/2024 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommatoria 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)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

Con nota **prot. 132771 del 19.12.2024** l'ufficio Tributi del Comune di Catanzaro trasmetteva elenco dei crediti vantati nei confronti del Debitore esecutato relativi all'IMU e per la quale mi informava di aver dato mandato ad una società per il recupero dei crediti quantificati in € **5.739,04** per l'immobile distinto al F. 47 p.lla 118 sub 6 ( via Scalfaro) e € **3.826,00** per l'immobile distinto al F. 48 p.lla 1123 sub 5 ( via Discesa Filanda).

Veniva precisato altresì che tali importi si riferivano all'IMU degli anni 2017-2018-2019-2020-2021- 2022 e 2024 e per i quali anni precedenti (fino al 2016) era stato dato mandato per la riscossione alla società SO.GE.T.

In data 12/12/2024 al nr 130203 lo sportello SUE del Comune di Catanzaro mi trasmetteva Certificato di Destinazione urbanistica.

In data 20/01/2025 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il settore urbanistica del comune di Catanzaro al fine di accertare la presenza ed estrarne copia dei titoli edilizi che avessero legittimato il fabbricato ed i lavori riscontrati durante il sopralluogo ( in tale frangente presso gli archivi comunali non si sono reperiti alcun titolo ma su tale punto si relazionerà nel dettaglio nell'apposito paragrafo).



## DUE DILIGENCE



### Risposta Ai Quesiti:

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



### 1.1 Identificazione del bene

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Unità immobiliare con accesso indipendente, di un fabbricato che si sviluppa in due piani fuori terra, posto alla Via Discesa Filanda al civico 29.

Il fabbricato ha una struttura portante in pietrame e pareti interne in laterizio per la divisione tra una camera e la zona cucina- bagno e le restanti in pietrame (muri di spina); mentre il wc ha divisori in legno ed è posto all'interno della cucina.

La copertura è a falde e manto di tegole e solai con struttura in legno (dalla visione di alcuni buchi sul solaio di copertura sembrerebbe che il proprietario dell'abitazione soprastante abbia realizzato un solaio in latero-cemento accoppiato a quello esistente), infissi esterni ed interni in legno.

Internamente l'immobile è provvisto di pavimenti in graniglia, rivestimenti (assenti) sia in cucina che nel bagno; ed è sprovvisto di qualsiasi tipo di impianto.

L'intera unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione con presenza di caduta di intonaco dalle pareti e umidità di risalita.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso, due camere ed una cucina (accessibile percorrendo i tre precedenti vani) con al suo interno un piccolo bagno.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e necessiterebbe di una manutenzione straordinaria importante (prosciugatura delle pareti tramite pavimentazione aerata, rifacimento di tutti gli impianti ed interventi di restauro dei solai in legno) per poterlo rendere abitabile.



Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.



Unità immobiliare con accesso comune, di un fabbricato che si sviluppa in quattro piani fuori terra oltre il sottotetto esclusivo, posto alla Via Scalfaro al civico 38.

Il fabbricato ha una struttura portante in pietrame e divisioni interne in laterizio, copertura a falde e manto di tegole su capriate in legno e solai entrambi con struttura in legno; mentre gli infissi esterni ed interni anch'essi sono in legno.

Internamento, l'abitazione è provvista di pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica in cucina e bagno, di impianto elettrico e tv, idrico, fognario (tutti non funzionanti); mentre è sprovvisto di qualsiasi impianto termico e/o climatizzazione.

L'intera unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con presenza di alcune lesioni nelle pareti interne (non portanti, probabilmente dovuti alle sollecitazioni derivanti dai lavori eseguiti sulla copertura per infiltrazione di acqua piovana e nell'appartamento sottostante) e sui pavimenti, oltre che allo sfogliamento della pittura dei soffitti e delle pareti perimetrali per probabile infiltrazione di acqua piovana esterna.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere e 2 balconi.

Completa la proprietà una terrazza esclusiva ed un sottotetto, provvisto di un infisso prospiciente l'ingresso all'abitazione, non abitabile con altezza che va da 0 nella parte bassa fino a ml 1,50 nel colmo; ed è accessibile (attraverso scala a pioli) da un buco nel solaio in legno posto all'interno del bagno.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione anche se necessiterebbe di una manutenzione straordinaria (ricucitura lesioni, revisione impianto elettrico, tinteggiatura e ulteriori interventi di isolamento della copertura per evitare infiltrazioni di acqua piovana) per poter rendere l'unità immobiliare abitabile.



## 1.2 Identificazione catastale del bene

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Catanzaro per come di seguito identificato:

- foglio n° **48** p.lla **1123** sub. **5** categoria **A/3 (abitazione di tipo economica)** classe **3** consistenza **4 vani** superficie **105 mq** - rendita € **268,56** via accorciatoia filanda n. 31 piano T;

L'immobile sopra menzionato risultano in testa a [REDACTED] il [REDACTED] proprieta' 1/1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

Doc: 08/11/2024 Ore: 14:34:50 Stato: Messa: 011234 - Pag. 1

Dati della richiesta: Comune di CATANZARO (C.ubicoCUE) Provincia di CATANZARO Foglio 48 Particella 1123 sub. 4

Nome Fabbricati: [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] 88100 Catanzaro (CZ)

Voti immobiliari del 08/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Class.	Foglio	Particella	Sub.	Descr. Cat.	Descr. Class.	Descr. Economic.	Valore Catast.	Rendita	Fonte
1	A/3	48	1123	5	1	A/3	3	41600	268,56	Variazione del 30/11/2014 - Variazione e riorientamento di destinazione.

Indirizzo: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Mappe: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Voti immobiliari del 30/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Class.	Foglio	Particella	Sub.	Descr. Cat.	Descr. Class.	Descr. Economic.	Valore Catast.	Rendita	Fonte
1	A/3	48	1123	5	1	A/3	3	41600	268,56	Variazione toponomastica del 30/11/2014 Pratica n. CZ0128094 in atti dal 30/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35749.1/2014) e precedentemente da VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. CZ0094073 in atti dal 13/03/2007 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2562.1/2007); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2007 Pratica n. CZ0078757 in atti dal 08/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2465.1/2007); VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CZ0026888 in atti dal 08/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3028.1/2006) che genera l'attuale sub. 5 dall'originario sub. 2.

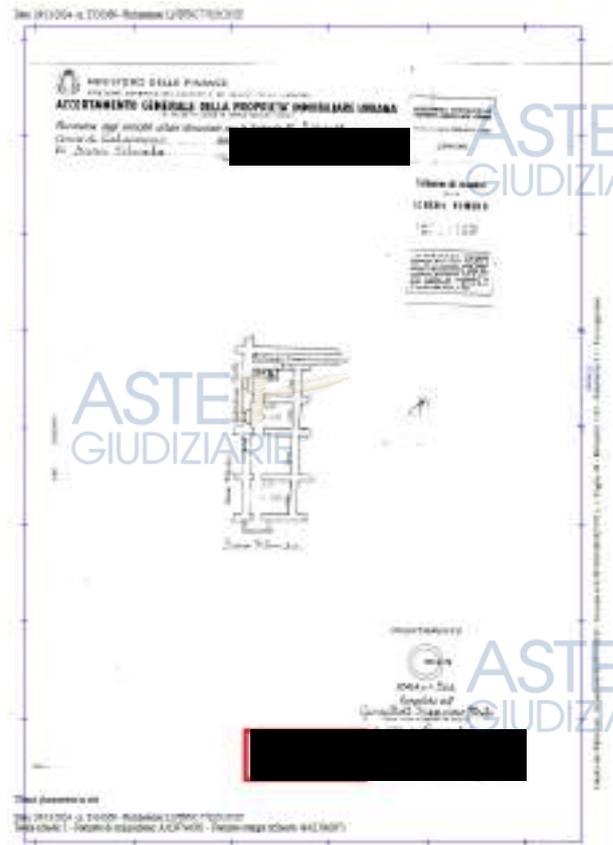
Le unità immobiliari sopra descritte, derivano da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2014 Pratica n. CZ0128094 in atti dal 30/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35749.1/2014) e precedentemente da VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. CZ0094073 in atti dal 13/03/2007 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2562.1/2007); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2007 Pratica n. CZ0078757 in atti dal 08/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2465.1/2007); VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CZ0026888 in atti dal 08/03/2006 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE** (n. 3028.1/2006) che genera l'attuale sub. 5 dall'originario sub. 2 .



Planimetria attualmente presente in atti



Planimetria storica originaria (anno 1940)



Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella planimetria attualmente in atti risultano presenti divisioni interne che realmente non ci sono e per le condizioni in cui versa l'immobile (stato di abbandono) non risultano evidenti risultanze della realizzazione degli stessi (demolizioni);
- errata posizione della porta di accesso al passaggio d'acqua posto a confine con il vano bagno/cucina ;
- la planimetria realizzato è fuori scala, infatti in visura risultano essere mq 106 a fronte dei reali MQ 85;

Saranno necessari attività di aggiornamento catastale i quali costi saranno quantificati a € 500,00.



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Catanzaro per come di seguito identificato:

- foglio n° **47** p.lla **118** sub. **6** categoria **A/3** (**abitazione di tipo economica**) classe **3** consistenza **6 vani** superficie **155 mq** - rendita € **402,84** via Ercolino Scalfaro n. 40 Piano 3-4;

L'immobile sopra menzionato risultano in testa a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Sezione  
 Servizi Catastri

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

Data: 08/11/2024 Ora: 14:34:22  
 Visura n.: T222002 Pag. 1

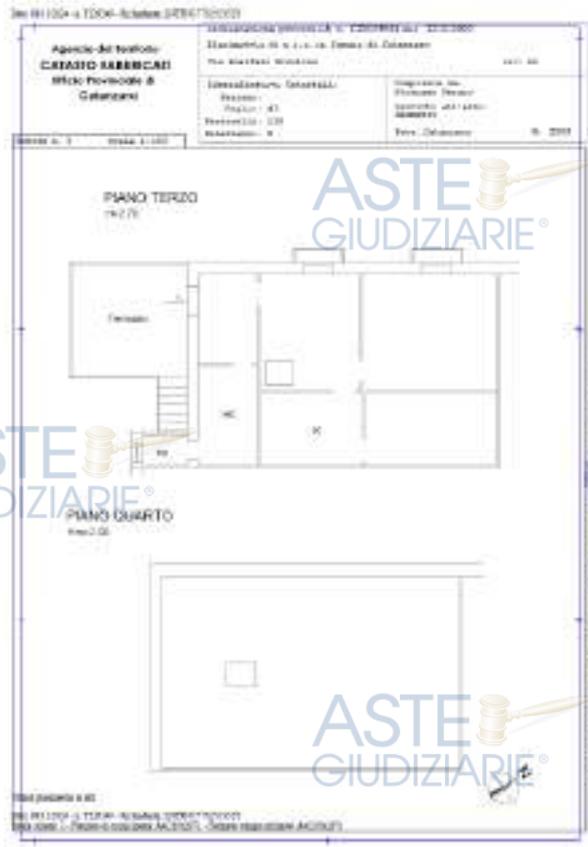
Segue:

Dati della richiesta				Comune di CATANZARO (Codice: C352)								
Catasto Fabbricati				Provincia di CATANZARO Foglio: 47 Particella: 118 Sub: 6								
<b>INTESTATO</b>												
Unità immobiliare dal 08/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		47	118	6	1		A/3	3	6 vani	Totale 155 mq Terreno edificabile con superficie 115 mq	Euro 402,84	Valutazione del 08/11/2005 - Incentivo su valori del 08/11/2005
Indirizzo: [REDACTED] - Catastro: [REDACTED] - Mappa: [REDACTED] Note: [REDACTED] Mappati Terreni Corsisti: [REDACTED] Codice Catastro C352 - Foglio 47 - Particella 118 Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2006												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		47	118	6	1		A/3	3	6 vani		Euro 402,84	VALUTAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2006 Pratica n. CZ0017918 in atti dal 14/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2414.1/2006) e precedentemente VARIAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. CZ0139334 in atti dal 22/11/2005 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 10597.1/2005) che viene presentata per l'inserimento in mappa del terrazzo e sottotetto esclusivo, generando l'attuale sub. 6 dall'originario sub. 5.

Le unità immobiliari sopra descritte, derivano da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 14/02/2006 Pratica n. CZ0017918 in atti dal 14/02/2006 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 2414.1/2006) e precedentemente **VARIAZIONE** del 22/11/2005 Pratica n. CZ0139334 in atti dal 22/11/2005 **RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA** (n. 10597.1/2005) che viene presentata per l'inserimento in mappa del terrazzo e sottotetto esclusivo, generando l'attuale sub. 6 dall'originario sub. 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria attualmente presente in atti



Planimetria storica originaria (anno 1939)



Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- errata posizione in planimetria dei balconi posti a nord ;
- mancata rappresentazione delle finestre nella facciata sud ed errata rappresentazione dello spessore del muro.
- errata posizione della del buco di accesso al sottotetto, erroneamente indicato nel soggiorno ma in realtà posto nel bagno;
- errata indicazione dell'altezza media del sottotetto (  $h = 2,00$  mt ); attualmente l'altezza va da 0 ad un massimo di mt 1,50 (pertanto l'altezza media è pari a 0,75 mt).
- Le superfici indicate in visura sono errate, infatti risultano essere mq 155 a fronte dei reali mq 78 ( probabilmente l'errore scaturisce nel considerare la superficie del sottotetto pari a mq 75 come superficie principale; mentre avendo l'intero vano sottotetto altezza inferiore a mt 1,50 non deve essere considerato nel calcolo della superficie);

Saranno necessari attività di aggiornamento catastale i quali costi saranno quantificati a € 500,00.



**1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**



**Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.**

Il fabbricato, come desumibile dalla planimetria catastale, è stato edificato prima del 1940 (31/03/1940 data di primo accatastamento riportata nella planimetria storica) e si trova nel centro storico del comune di Catanzaro la cui epoca costruttiva è remota.

I primi interventi popolari risalgono al dopoguerra nel periodo post bellico e per lo più di concentravano nelle aree fuori dai centri abitati.

Per quanto fino a qui esposto pertanto detto immobile non rientra in quelli realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche



**Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.**

Il fabbricato, come desumibile dalla planimetria catastale, è stato edificato prima del 1939 (30/12/1939 data di primo accatastamento riportata nella planimetria storica) e si trova nel centro storico del comune di Catanzaro la cui epoca costruttiva è remota.

I primi interventi popolari risalgono al dopoguerra nel periodo post bellico e per lo più di concentravano nelle aree fuori dai centri abitati.

Per quanto fino a qui esposto pertanto detto immobile non rientra in quelli realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche



Quesito nr. 2 : il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è L'unità immobiliare è stato venduto dal sig [REDACTED] sig [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 19/10/2007 Repertorio n. 1443 per notaio Roberta Crispino.

Precedentemente pervenne al venditore ([REDACTED]) con atto di Compravendita del 05/04/2006 Repertorio n. 60080 per Notaio Antonio Andreacchio ( da parte della [REDACTED])

Alla società [REDACTED] pervenne con decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Catanzaro in data 21/10/2004 rep 2499

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.

Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è L'unità immobiliare è stato venduto dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 18/04/2008 Repertorio n. 146861 per notaio Paola Gualtieri.

Precedentemente pervenne al venditore [REDACTED] con atto di Compravendita del 12/12/2005 Repertorio n. 140806 per Notaio Paola Gualtieri ( da parte della sig.ra [REDACTED])

Alla sig.ra [REDACTED] pervenne per la quota di 7/8 con atto di Compravendita del 18/01/1963 Repertorio n. 2414 per Notaio Gaetano Bisantis; per la quota di 1/8 con atto di Compravendita del 11/07/1964 Repertorio n. 28073 per Notaio Gaetano Bisantis;

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.



**Quesito nr. 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:**



Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità del proprietario sig.

[REDACTED]  
Non essendosi presentato, il custode giudiziario ha proceduto all'accesso forzato sostituendo le chiavi.

Pertanto, per quanto sopra esposto l'immobile è nella disponibilità del Custode Giudiziario.



Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità del proprietario sig.

[REDACTED]  
Le chiavi erano nella disponibilità della proprietario dell'abitazione posta al piano primo, per la necessità di accedere al sottotetto per eseguire lavori di riparazione dello stesso che provocava infiltrazioni agli immobili sottostanti .

La suddetta sig.ra si è impegnata ad eseguire copie delle chiavi da consegnare al Custode Giudiziario; e pertanto libero al momento della vendita.



**Quesito nr. 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);**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per abitazioni di tipo Economico minimo pari a €/mq **770** e massimo pari a €/mq **890** (per entrambi gli immobili), Borsino immobiliare per abitazioni di seconda fascia con un valore minimo pari a €/mq **609**, medio € **683** e massimo pari a €/mq **758** (per entrambi gli immobili); nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa, immobiliare.it etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min **600** e €/mq max **900** per l'immobile sito in via Discesa Filanda e un valore unitario di €/mq min **900** e €/mq max **1.200** per l'immobile sito in via E. Scalfaro .

In considerazione dello stato manutentivo (mediocri per l'immobile in via Discesa Filanda e sufficienti per l'immobile sito in via E. Scalfaro ) e delle rifiniture interne (scadenti per l'immobile in via Discesa Filanda e sufficienti per l'immobile sito in via E. Scalfaro si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a €/mq **600,00** per l'immobile sito in via Discesa Filanda ed €/mq **1.100,00** per l'immobile sito in via E. Scalfaro;



**Quesito nr. 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;**

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione (nr. 2 abitazioni poste in due zone distinti della città), si ritiene possibile e di conseguenza vantaggioso una vendita in lotti; pertanto procederà alla valutazione di nr. 2 lotti separati.



**Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;**

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.



Essendo il sig. [REDACTED] proprietario con Atto di COMPRAVENDITA del 19/10/2007 Repertorio n. 1443 per notaio Roberta Crispino; non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.



Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

Essendo il proprietario [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario con Atto di COMPRAVENDITA del 18/04/2008 Repertorio n. 146861 per notaio Paola Gualtieri. non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.



**Quesito nr. 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;**

### **7.1 Indagini dei titoli nel ventennio**

**Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.**

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è L'unità immobiliare è stato venduto dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 19/10/2007 Repertorio n. 1443 per notaio Roberta Crispino.

Precedentemente pervenne al venditore ([REDACTED]) con atto di Compravendita del 05/04/2006 Repertorio n. 60080 per Notaio Antonio Andreacchio ( da parte della soc. [REDACTED])

Alla società [REDACTED] pervenne con decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Catanzaro in data 21/10/2004 rep 2499

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

**Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.**

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è L'unità immobiliare è stato venduto dalla sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 18/04/2008 Repertorio n. 146861 per notaio Paola Gualtieri.

Precedentemente pervenne al venditore [REDACTED] con atto di Compravendita del 12/12/2005 Repertorio n. 140806 per Notaio Paola Gualtieri ( da parte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]).

Alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] pervenne per la quota di 7/8 con atto di Compravendita del 18/01/1963 Repertorio n. 2414 per Notaio Gaetano Bisantis; per la quota di 1/8 con atto di Compravendita del 11/07/1964 Repertorio n. 28073 per Notaio Gaetano Bisantis;

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

### 7.2 formalità, vincoli o oneri

#### Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità ( si allegano note di trascrizioni):

1. Atto pubblico "Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo" del 19/04/2006 Notaio Antonio Andreacchio di Soverato rep 60255 trascritto in data 20/04/2006 r.g. 7044 r.p. 962 a favore di Banca Nazionale del Lavoro capitale € 130.000,00 totale € 260.000,00.
2. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del 26/09/2011 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 961 trascritto in data 03/11/2011 r.g. 14968 r.p. 10928 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Contro [REDACTED] [REDACTED]
3. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del 13/09/2024 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 33539 trascritto in data 24/09/2024 r.g. 14054 r.p. 11782 a favore di MARTE SPV S.R.L. Contro [REDACTED] [REDACTED]



Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità ( si allegano note di trascrizioni):

4. Atto pubblico **“ Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo ”** del 12/12/2005 Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro rep 140807 trascritto in data 14/12/2005 r.g. 26682 r.p. 649 a favore di Banca Nazionale del Lavoro capitale € 150.000,00 totale € 300.000,00.

5. Atto Giudiziario **“ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili ”** del 23/11/2010 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 1326 trascritto in data 15/12/2010 r.g. 20271 r.p. 13222 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Contro [REDACTED]

6. Atto Giudiziario **“ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili ”** del 13/09/2024 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 33539 trascritto in data 24/09/2024 r.g. 14054 r.p. 11782 a favore di MARTE SPV S.R.L. Contro [REDACTED]



### 7.3 eventuali spese condominiali non pagate



#### Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

In considerazione che trattasi di abitazione facente parte di un fabbricato in linea dal quale ha un accesso diretto al piano terra su via discesa Filanda si desume che non esista condominio (fabbricato con solo piano soprastante). Non esistono parti comuni per i quali si possa presumere una costituzione di condominio per la loro gestione; fatte salve le facciate e copertura ( che trattandosi di lavori straordinari, quando ritenuti necessari, verranno concordati tra i proprietari secondo quanto previsto dal c.c.). ; pertanto non esistono spese in tal senso.

#### Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.

In considerazione che trattasi di abitazione facente parte di un fabbricato in linea a quattro piani fuori terra di cui i piani terra con accesso dal piano strada e i restanti da vano scala condominiale prospiciente via Scalfaro ( da cui accedono solo 3 abitazioni); nonché dalle dichiarazioni, in fase di sopralluogo, da parte della proprietaria dell'appartamento posta al piano primo sull'assenza di un condominio; pertanto non esistono spese in tal senso.



Quesito nr. 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;

Il CTU in considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dallo sportello SUE del Comune di Catanzaro, in data 12/12/2024 al nr 130203 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .

#### CERTIFICA

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 47, particella n° 789 (fabbricato), nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "Zona Territoriale Omogenea A1 – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione";

che detto bene, **non ricade** nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come "zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

\*\*\*\*\*

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 48, particella n° 1123 (fabbricato), nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "Zona Territoriale Omogenea A1 – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione";

che detto bene, **non ricade** nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come "zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

**Quesito nr. 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

#### **Accertamenti Urbanistica del comune di Catanzaro**

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda.

Dagli atti in mio possesso (planimetrie catastali e mappe di primo impianto), si è potuto constatare che il fabbricato ( di cui l'abitazione fa parte) è stato edificato nei primi del novecento ed in particolare in epoca antecedente il 31 Marzo 1940, come indicato nella planimetria catastale di impianto e pertanto antecedente altresì il 01/09/1967 ( come dichiarato nell'atto di provenienza) e antecedente il 1942 ( l'obbligatorietà della licenza edilizia nei centri abitati deriva dalla legge urbanistica nr. 1150/1942).

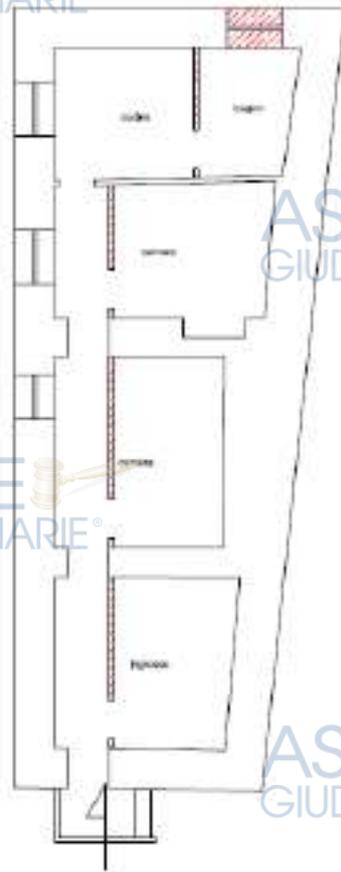
In data 20/01/2025 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il settore urbanistica del comune di Catanzaro al fine di accertare la presenza ed estrarne copia dei titoli edilizi che avessero legittimato il fabbricato ed i lavori riscontrati durante il sopralluogo; in tale frangente lo scrivente ha eseguito la ricerca ampliandola non solo al debitore esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] ma anche ai precedenti proprietari i cui nomi sono stati reperiti negli atti in mio possesso e/o nella visura storica. Tale ricerca non ha prodotto alcun esito, per tale motivo di seguito verranno quantificati i costi per la sanatoria delle difformità riscontrate.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella planimetria attualmente in atti risultano presenti divisioni interne che realmente non ci sono e per le condizioni in cui versa l'immobile (stato di abbandono) non risultano evidenti risultanze della realizzazione degli stessi (demolizioni);
- errata posizione della porta di accesso al passaggio d'acqua posto a confine con il vano bagno/cucina (per la quale ne va rappresentata la corretta posizione);
- la planimetria realizzato è fuori scala, infatti in visura risultano essere mq 106 a fronte dei reali MQ 85 (tale difformità è solo catastale ma va comunque rappresentato lo stato dei luoghi sanando le difformità indicate nei punti precedenti);

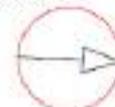
Per la sanatoria delle difformità sopra riscontrate si prevede con un costo, per le attività professionali, nonché per le sanzioni e i diritti di segreteria, un costo complessivo in € **2.700,00**

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFORMITÀ  
RIVANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO DI MAPPA 46 - P.LLA. 1129 - SUB. 5



DIFFORMITÀ

ORIENTAMENTO





Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.



Dagli atti in mio possesso (planimetrie catastali e mappe di primo impianto), si è potuto constatare che il fabbricato ( di cui l'abitazione fa parte) è stato edificato nei primi del novecento ed in particolare in epoca antecedente il 30 Dicembre 1939, come indicato nella planimetria catastale di impianto e pertanto antecedente altresì il 01/09/1967 ( come dichiarato nell'atto di provenienza) e antecedente il 1942 ( l'obbligatorietà della licenza edilizia nei centri abitati deriva dalla legge urbanistica nr. 1150/1942).

In data 20/01/2025 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il settore urbanistica del comune di Catanzaro al fine di accertare la presenza ed estrarne copia dei titoli edilizi che avessero legittimato il fabbricato ed i lavori riscontrati durante il sopralluogo; in tale frangente lo scrivente ha eseguito la ricerca ampliandola non solo al debitore esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] ma anche ai precedenti proprietari i cui nomi sono stati reperiti negli atti in mio possesso e/o nella visura storica. Tale ricerca non ha prodotto alcun esito, per tale motivo di seguito verranno quantificati i costi per la sanatoria delle difformità riscontrate.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto; si sono riscontrate le seguenti difformità:

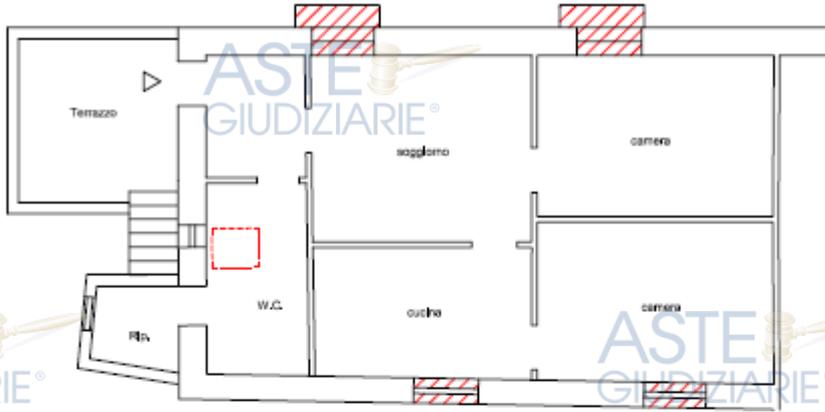
- errata posizione in planimetria dei balconi posti a nord ( errata rappresentazione grafica ma come visibile dall'uniformità dei prospetti sempre in quella posizione);
- mancata rappresentazione delle finestre nella facciata sud ed errata rappresentazione dello spessore del muro ( anche in tale caso in planimetria catastale non viene indicato lo spessore del muro e pertanto dimenticano di indicare le finestre.
- errata posizione della del buco di accesso al sottotetto, erroneamente indicato nel soggiorno ma in realtà posto nel bagno;
- errata indicazione dell'altezza media del sottotetto ( h= 2,00 mt ); attualmente l'altezza va da 0 ad un massimo di mt 1,50 (pertanto l'altezza media è pari a 0,75 mt).
- Le superfici indicate in visura sono errate, infatti risultano essere mq 155 a fronte dei reali mq 78 ( probabilmente l'errore scaturisce nel considerare la superficie del sottotetto pari a mq 75 come superficie principale; mentre avendo l'intero vano sottotetto altezza inferiore a mt 1,50 non deve essere considerato nel calcolo della superficie). Ttale difformità è solo catastale ma va comunque rappresentato lo stato dei luoghi sanando le difformità indicate nei punti precedenti.

Per la sanatoria delle difformità sopra riscontrate si prevede con un costo, per le attività professionali, nonché per le sanzioni e i diritti di segreteria, un costo complessivo in € **2.800,00**

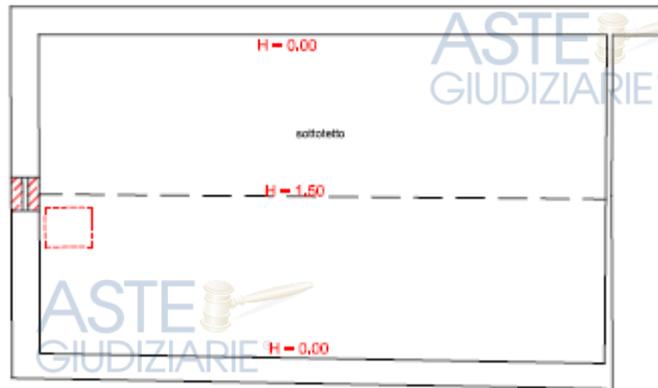


PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFORMITA'

PIANTA PIANO TERZO H=2,70  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO) STATO DI FATTO CON DIFFORMITA'  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



 DIFFORMITA'

ORIENTAMENTO





**Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**



**Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda**

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, nella relazione di progetto e sull'impianto ( assente) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.:" (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "99,57" kWh/m<sup>2</sup> anno.



**Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.**

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, nella relazione di progetto e sull'impianto ( assente) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.:" (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "148,85" kWh/m<sup>2</sup> anno.





## STIMA DEL VALORE DI MERCATO



### Calcolo del valore di mercato e determinazione del lotto di vendita

#### Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda



In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 600,00 e alla superficie commerciale di mq 85 (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata degli accessori) per come di seguito determinata:



#### **Piano Terra**

Superficie abitazione (lorda) mq 84,00

Superficie ballatoio mq 2,10 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 0,6350

Superficie commerciale in c.t. pari a mq 85,00 x valore unitario 600,00= Valore di mercato € 51.000,00.



Al fine della determinazione del valore di vendita del lotto, che come indicato nell'apposito paragrafo sarà unico, il valore di mercato sopra determinato andrà decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.



Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 51.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese regolarizzazione urbanistica	€ 2.700,00
Debiti spettanti al comune pari a	€ <u>3.826,00</u>
<b>Valore Lotto in c.t.</b>	<b>€ 44.000,00</b>



**Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 1.100,00 e alla superficie commerciale di mq 78 (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata degli accessori) per come di seguito determinata:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano terzo e quarto**

Superficie abitazione (lorda) mq 75,00

Superficie balconi mq 1,20 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 0,36

Superficie terrazzo mq 9,80 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 2,94

Superficie sottotetto non contabilizzabile in quanto tutta la superficie ha un'altezza inferiore o uguale a mt 1,50

Superficie commerciale in c.t. pari a mq 78,00 x valore unitario 1.100,00= Valore di mercato € 85.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al fine della determinazione del valore di vendita del lotto, che come indicato nell'apposito paragrafo sarà unico, il valore di mercato sopra determinato andrà decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 85.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese regolarizzazione urbanistica	€ 2.800,00
Debiti spettanti al comune pari a	€ <u>5.739,04</u>
<b>Valore Lotto in c.t.</b>	<b>€ 76.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Di seguito si riportano i valori dei singoli lotti per come già determinati nella precedente CTU:

**LOTTO 1:** Foglio n° 48 p.lla 1123 sub. 5 - Piano T - (Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda): € **44.000,00**

**LOTTO 2:** Foglio n° 47 p.lla 118 sub. 6 - Piano 3 e 4 - (Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro): € **76.000,00**

Catanzaro li 24/01/2025

Il C.T.U.  
Lentini Geometra Francesco



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

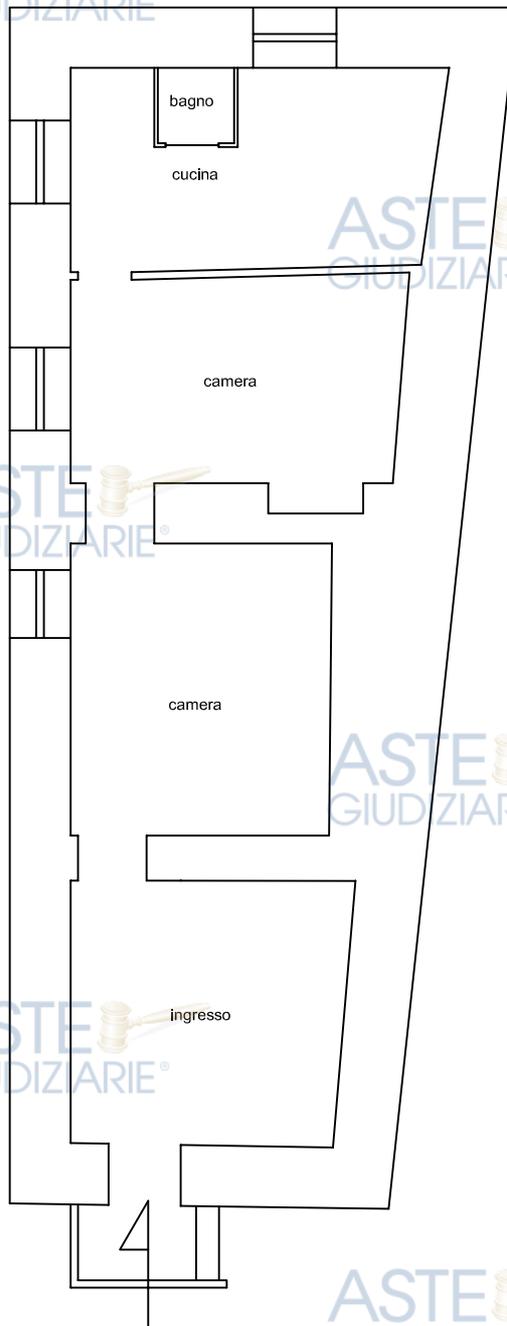
## *PLANIMETRIE*

---

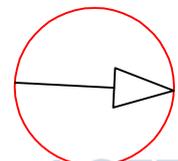
Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO DI MAPPA 48 - P.LLA 1123 - SUB. 5

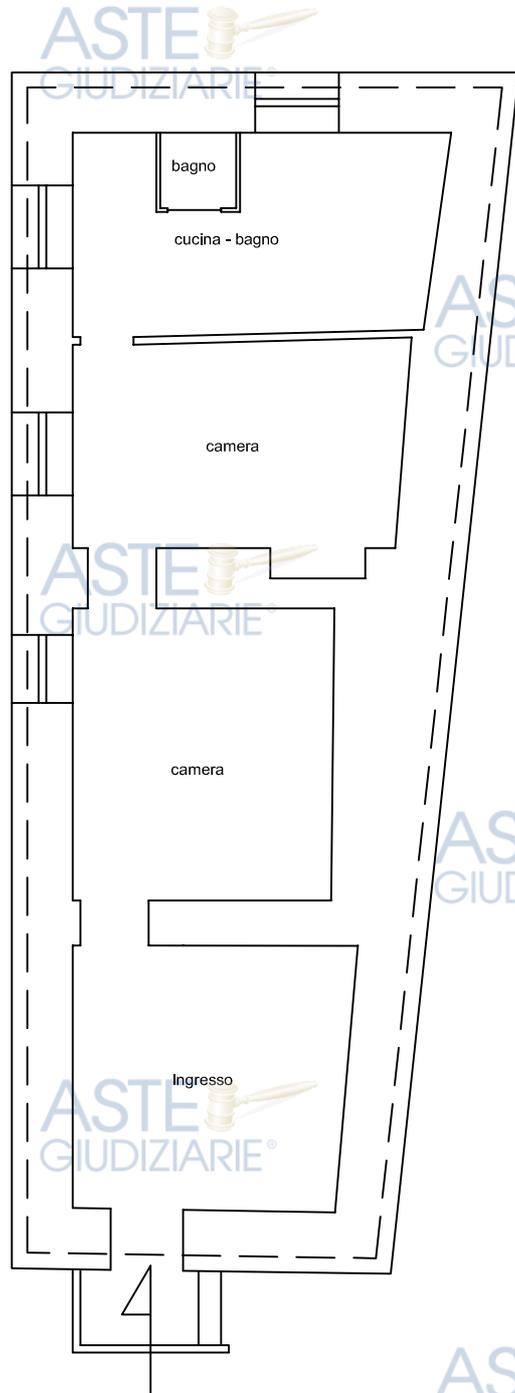


ORIENTAMENTO



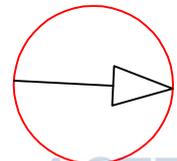


PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE SUPERFICI  
PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO DI MAPPA 48 - P.LLA 1123 - SUB. 5

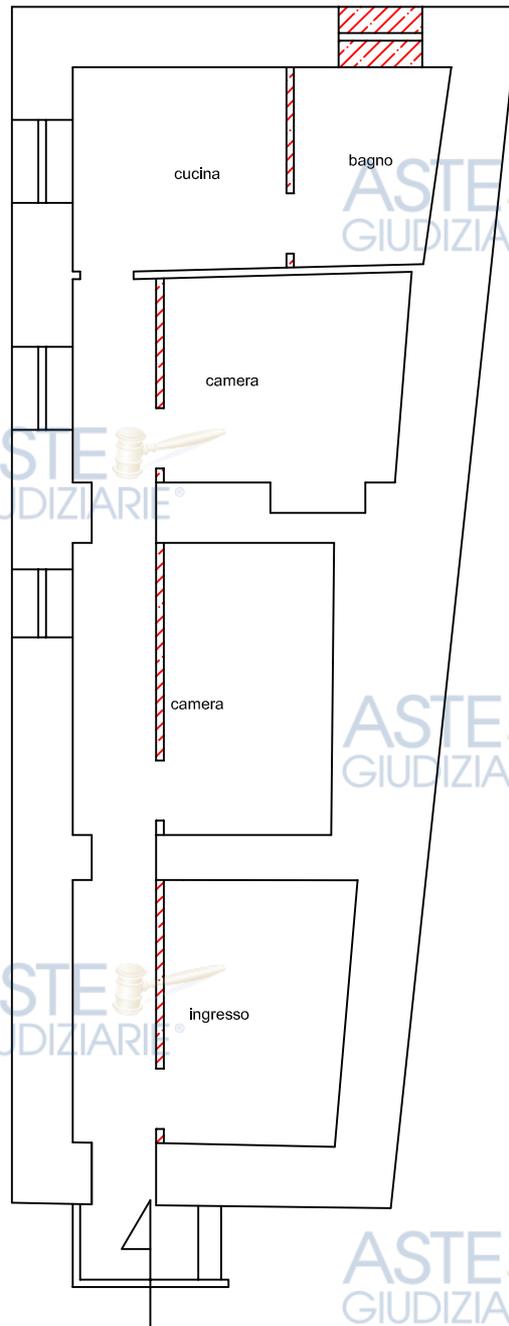


SUPERFICIE LORDA : 84,00mq  
SUPERFICIE UTILE : 51,00 mq  
SUPERFICIE BALLATOIO DI ACCESSO : 2,10 mq  
SUPERFICIE COMMERCIALE : 85,00 mq

ORIENTAMENTO



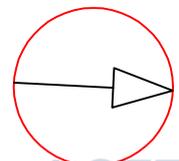
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFORMITA'  
PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO DI MAPPA 48 - P.LLA 1123 - SUB. 5



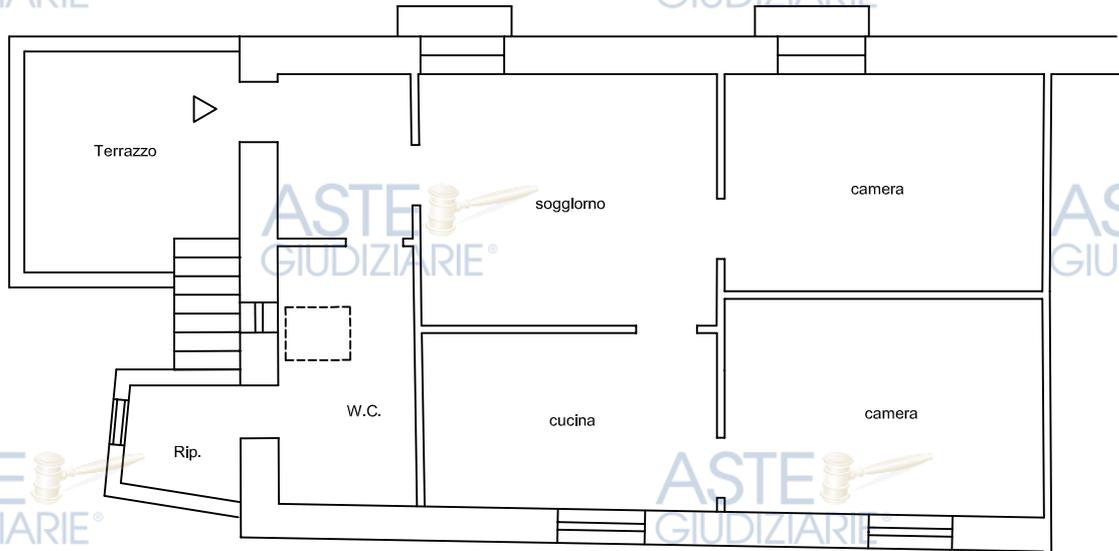
DIFFORMITA'



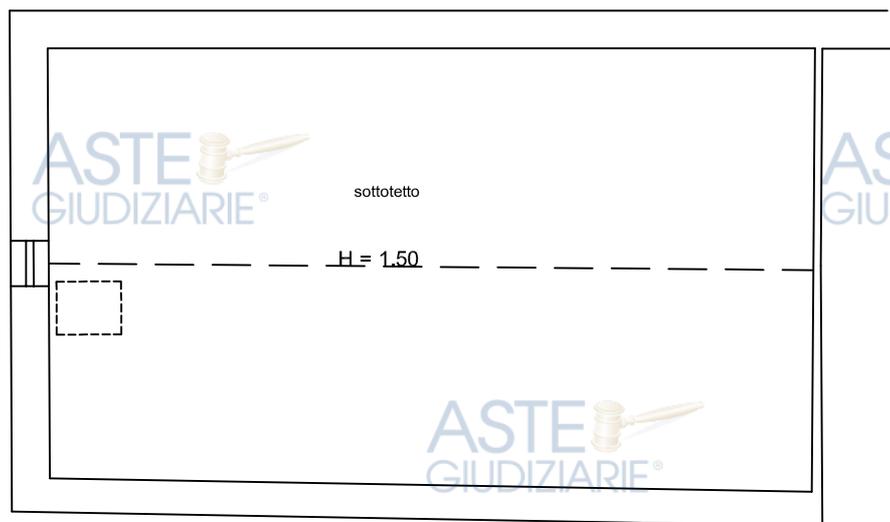
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO TERZO H = 2.70  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO) STATO DI FATTO  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



ORIENTAMENTO

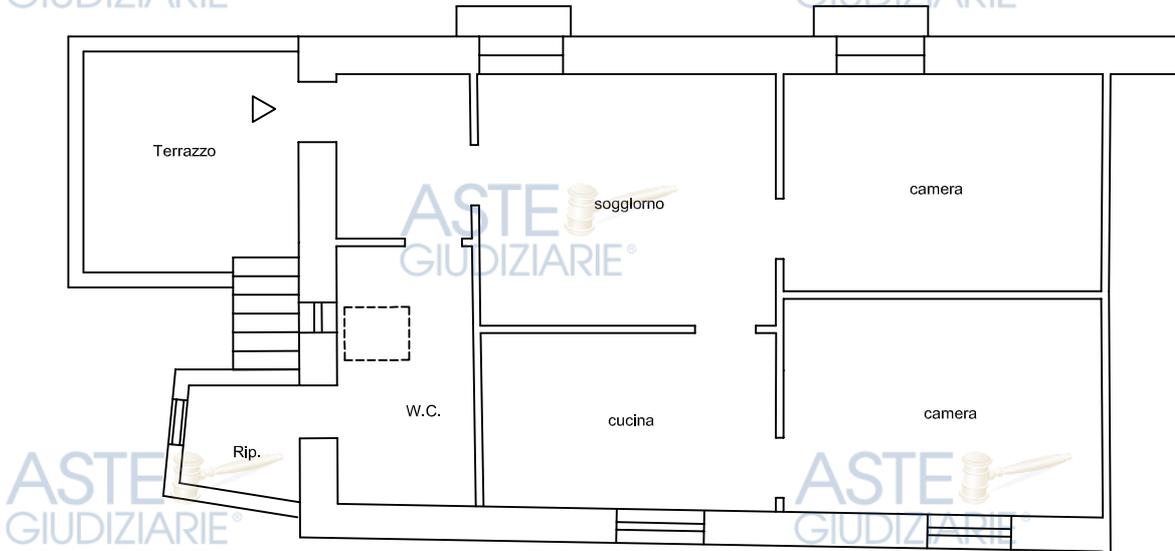




PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE SUPERFICI

PIANTA PIANO TERZO H = 2.70

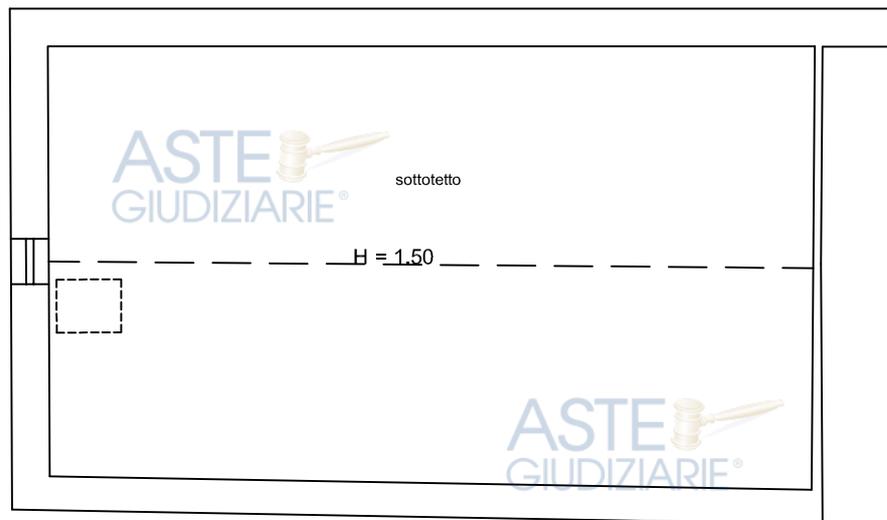
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



SUPERFICIE LORDA PIANO TERZO : 75,00 mq  
SUPERFICIE UTILE PIANO TERZO : 58,00 mq  
SUPERFICIE BALCONI PIANO TERZO : 1,20 mq  
SUPERFICIE TERRAZZO PIANO TERZO : 9,80 mq  
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERZO : 78,00 mq



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO) STATO DI FATTO CON SUPERFICIE  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



ORIENTAMENTO

SUPERFICIE LORDA PIANO TERZO : 72,00 mq  
SUPERFICIE UTILE PIANO TERZO : 58,00 mq

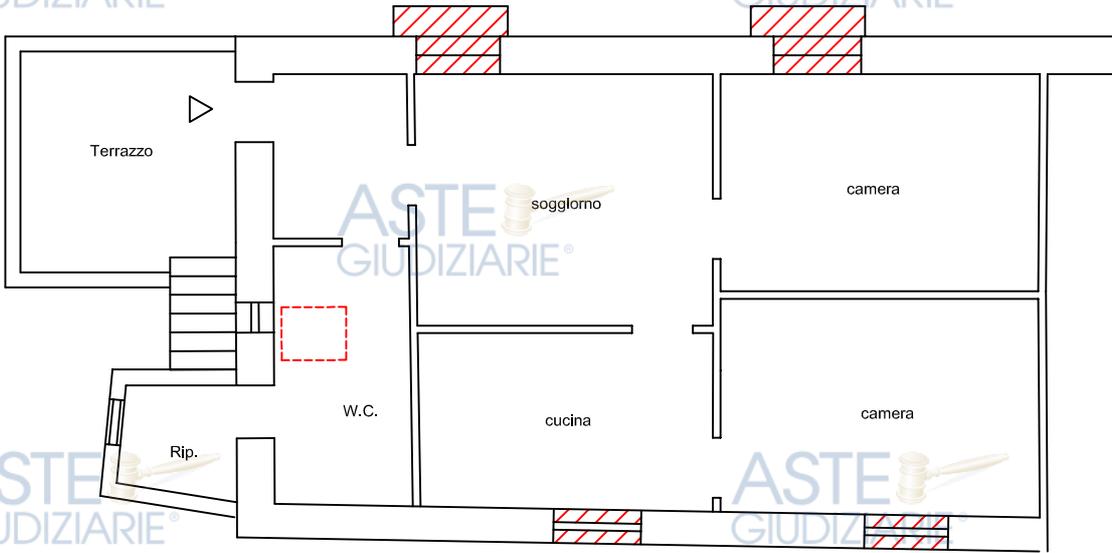
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



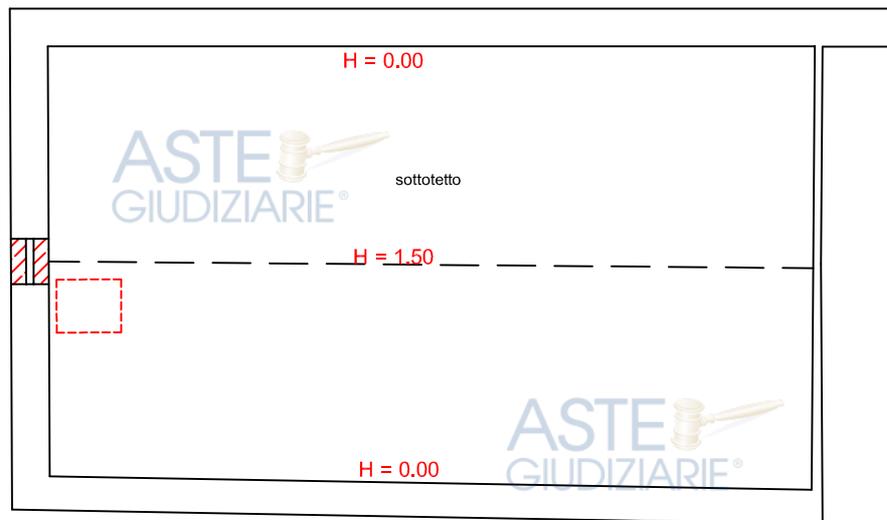
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFORMITA'

PIANTA PIANO TERZO H = 2.70

FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO) STATO DI FATTO CON DIFFORMITA'  
FOGLIO DI MAPPA N° 47 - P.LLA 118 - SUBALTERNO 6



DIFFORMITA'

ORIENTAMENTO



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# Documentazione Fotografica

Vista esterna

Immobile sito in Catanzaro Via Discesa Filanda

Sopralluogo del 29.11.2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

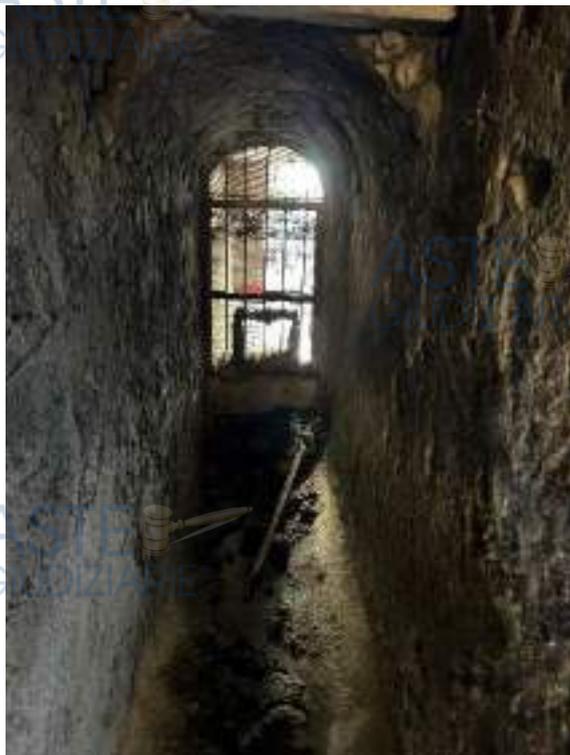
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista esterna

Immobile sito in Catanzaro Via Scalfaro

Sopralluogo del 29.11.2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista interna  
Foto piano terzo



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista interna

Foto piano sottotetto



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## *INDAGINI URBANISTICHE*

---

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Città di Catanzaro

**Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE**

*Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale*



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**N° 427/2024**

Catanzaro, 12.12.2024



**Vista** la richiesta del **Geom. Francesco Lentini** in qualità di C.T.U., inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIASUE con codice univoco n° **10229** ed acquisita da questo Settore in data 02/12/2024 con protocollo n° 126337;

**Dato Atto** della Dichiarazione sostitutiva del richiedente, di assolvimento al pagamento e annullamento delle marche da bollo di € 16,00 necessarie per la domanda e per il certificato aventi, rispettivamente, identificativo n° 01240020743539 del 29/11/2024 e n° 01240020743528 del 29/11/2024;

**Visto** l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "*Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero*" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto "*Presa d'atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero*";

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n° 167 del 28.12.2023 di approvazione del *Programma comunale di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 4 comma 1 e comma 2 della LR 25/2022* di cui alla SEZIONE 6 dello "*Schema di Regolamento Edilizio ed Urbanistico REU del Documento Preliminare del PSC*;

**Vista** la Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**, di ADOZIONE del "*Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia*"

ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 e smi,

### C E R T I F I C A

**che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **47**, particella n° **789 (fabbricato)**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "*Zona Territoriale Omogenea A1 – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione*";





## Città di Catanzaro

### Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

#### Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

**che** detto bene, **non ricade** nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG *Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto* ed indicate in legenda come *“zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27*. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

\*\*\*\*\*

**che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **48**, particella n° **1123 (fabbricato)**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: *“Zona Territoriale Omogenea A1 – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione”;*

**che** detto bene, **non ricade** nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG *Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto* ed indicate in legenda come *“zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27*. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

In particolare si rinvia alla **Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024** della Conferenza Istituzionale Permanente dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**, di **ADOZIONE** del “Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia” che recitano quanto di seguito:

*“nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all'articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell'articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente*



## Città di Catanzaro

**Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE**

*Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale*

*cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti:*

*P3 = R4;*

*P2 = R3;*

*P1 = R2*

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità annuale, salvo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici operanti.

L'istruttore Amministrativo  
*Dott.ssa Paola Costa*  
(Firmato Digitalmente)

Il Resp. del Proc. Istruttorio  
*Geom. Andrea Crudo*  
(Firmato Digitalmente)

Il Responsabile del Servizio  
Funzionario E.Q.  
*Arch. Laura Abramo*  
(Firmato Digitalmente)

# CITTA' DI CATANZARO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



Es copia conforme all'originale approvato con decreto del R. n. 112 del **08 NOV. 2002** di cui fa parte integrante.

Il Sindaco Antonio Fallico  
(com. Antonio Fallico)

### P3bis

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Ing. Salvatore...  
Arch. ...  
Arch. ...  
Arch. ...  
Dott. Geol. ...

NOVEMBRE 2002



PARTE TERZA  
PREVISIONI DEL P.R.G.

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 34  
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Sono considerate come Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le seguenti zone:

ZONA " A "

ZONA " B "

ZONA " C "

ZONA " D "

ZONA " E "

ZONA " F "

ZONA " G "

ZONA " H "

ARTICOLO 35  
IL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Nelle Z.T.O. A1 e A2 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela e la salvaguardia di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di riqualificare urbanisticamente parti della struttura insediativa, luoghi centrali riconoscibili, identità urbane e per conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici (posti ai sensi del D. Lgs. n. 490 del 1999).

Nelle Z.T.O. A3 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela di parti dei nuclei urbani edificate ai limiti dei margini naturali, allo scopo di riqualificare urbanisticamente la struttura insediativa di recente formazione salvaguardandone i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti da conservare sia per le valenze paesistiche presenti che per garantire la prevenzione e la mitigazione dei rischi derivanti da eventuali calamità naturali. In tal senso sono state individuate le aree da sottoporre a regime di salvaguardia e da riqualificare mediante interventi di ripristino degli habitat naturali e di gestione compatibile con la sostenibilità ambientale. In tali Z.T.O. A3 qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

È vietato:

- 1) alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche o dei corsi d'acqua superficiali;
- 2) alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni di esporre nella domanda di concessione edilizia. Esse possono essere sistemate a verde alberato, o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo. Nel caso di sistemazione a verde

L'Amministrazione Comunale può fissare anche nella stessa concessione edilizia la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per area. Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi devono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si devono rispettare gli alberi esistenti.

Le Norme del Piano Regolatore Generale prescrivono inoltre:

- ⇒ il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- ⇒ il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree occorrenti per la dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al D.L. 2 aprile 1968 n. 1444;
- ⇒ il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente e la riqualificazione ad usi compatibili di aree dismesse o in via di dismissione;
- ⇒ la sostituzione o la demolizione definitiva di tessuti urbani non riconoscibili e privi di identità storica e degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri motivi;
- ⇒ l'attento controllo -sia preventivo che in corso d'opera- dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici e delle trasformazioni compatibili e sostenibili sia delle aree che dei fabbricati esistenti.

Il recupero e la riqualificazione degli spazi ineditati interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse -in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche- devono pertanto concorrere:

- ◊ a ripristinare le valenze ecologiche ed ambientali dei siti individuati e la riconoscibilità e identità originaria degli spazi aperti;
- ◊ a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica e ai tessuti urbani l'originaria configurazione urbanistica;
- ◊ a costituire attraverso gli spazi di relazione -laddove possibile- un sistema del verde di interconnessione tra le diverse parti della struttura urbana e di viabilità carrabile e pedonale, indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi, piazze e isole pedonali.

#### NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. A1 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978.

Le Z.T.O. A2 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978 e zone di riqualificazione urbanistica ai sensi delle Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano.

Sono soggetti alla normativa tecnica delle Z.T.O. A1, escluso l'obbligo dei Piani Attuativi, gli immobili elencati nell'allegato A delle presenti norme.

In tali zone gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- ◊ Piani Attuativi estesi all'intero ambito definito dalla zonizzazione di Piano nelle Z.T.O. A1 e A2, per gli interventi nelle zone che presentano condizioni di accentuato degrado fisico dell'edificato, di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario o di diffusa promiscuità funzionale; nonché nelle zone che presentano vistosi episodi di edilizia impropria, sia essa riutilizzabile (per nuove destinazioni d'uso) o non più recuperabile;
- ◊ le Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano;
- ◊ interventi previsti dall'iniziativa comunitaria Urban;
- ◊ rilascio di singola concessione edilizia, semplice o convenzionata;
- ◊ autorizzazione, per gli interventi conservativi previsti dalle Leggi n. 457 del 1978 e n. 94 del 1982, rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal Piano Attuativo;
- ◊ denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996.
- ◊ Nelle Z.T.O. A3 non è prescritto l'obbligo del Piano Attuativo



- ⇒ Nei nuclei di antica formazione (Z.T.O. A1), individuati negli elaborati grafici, è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un Piano Attuativo, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità o di pubblica utilità.
- ⇒ Nei nuclei urbani (Z.T.O. A2) individuati negli elaborati grafici è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti e la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti.
- ⇒ Nei tessuti urbani e nelle aree (Z.T.O. A3) individuate negli elaborati grafici di norma non è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti. È consentita la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti o che creano evidenti condizioni di rischio e di disagio in caso di eventi calamitosi. Gli interventi di demolizione parziale e/o totale sono consentiti, purché siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, al ripristino degli habitat naturali ed al recupero delle valenze paesaggistiche.
- ⇒ Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un Piano Attuativo, purché siano finalizzati al restauro conservativo, al risanamento igienico ed alla riqualificazione urbanistica, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).
- ⇒ Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici o insiemi di pregio, i Piani Attuativi e gli interventi edilizi diretti possono prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Superficie Lorda di Piano Effettiva esistente e dell'altezza massima.
- ⇒ Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di Piani Attuativi, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
- ⇒ Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici e/o privati, non possono essere rimosse e/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.
- ⇒ Salvo apposite successive previsioni dai Piani Attuativi, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
  - ◊ le cortine edilizie devono essere mantenute sui filli stradali esistenti;
  - ◊ non è consentita l'apertura di nuove bucatore perimetrate prospicienti su spazi di uso pubblico;
  - ◊ gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - devono restare inalterati;
  - ◊ non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali di uso collettivo, nell'ambito dei programmi pubblici o di iniziativa congiunta pubblico/privata;
  - ◊ le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati, ecc.) devono essere mantenuti e/o recuperati;
  - ◊ non è consentito asfaltare le pavimentazioni esistenti realizzate in materiali lapidei tradizionali;
  - ◊ l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da recuperare;
  - ◊ gli spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel tessuto urbano esistente;
  - ◊ gli spazi destinati a parcheggio devono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.;
  - ◊ sono considerati abitabili locali aventi un'altezza media maggiore di ml. 2,50 (o adeguabile a tale minimo), purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione;
  - ◊ i locali adibiti a servizi, di dimensioni inferiori a 5 mq., possono essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;
  - ◊ è consentita l'aggregazione di unità abitative collocate all'interno dello stesso complesso edificato;
  - ◊ è ammessa la residenza nei sottotetti secondo quanto previsto dall'art. 49 della legge regionale 19/2002. Il profilo del nucleo deve essere oggetto di conservazione, valorizzazione e riqualificazione; pertanto l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.



- ⇒ Sono consentiti, mediante rilascio di concessione edilizia o autorizzazione, tutti gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento delle normative vigenti in materia di: eliminazione delle barriere architettoniche; sicurezza sui luoghi di lavoro; prevenzione incendi; adeguamento degli impianti elettrici; adeguamento antisismico degli edifici; adeguamento termico ed acustico degli edifici.
- ⇒ Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 490 del 1999, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Regione o della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, nati e rinnovabili, sia interni che esterni.
- ⇒ Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale, prima di permettere l'intervento può richiedere il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE Z.T.O. A.

- ◊ Residenza in genere, privata e collettiva, con relativi servizi e funzioni complementari;
  - ◊ attività direzionali (uffici, studi professionali, agenzie di pratiche varie, agenzie bancarie e agenzie viaggi, artigianato di servizio e di produzione compatibile, attività culturali, sociali e ricreative) ed esercizi pubblici (ristoranti, trattorie, bar, ecc.) ai piani terra ed ai piani direttamente collegati;
  - ◊ attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;
  - ◊ attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con superficie lorda di piano inferiore a mq. 400 ed attività artigianali, con esclusione di quelle che producono emissioni sonore superiori a 50 decibel, nocive ed inquinanti;
  - ◊ le attività commerciali esistenti, alla data di approvazione del P.R.G., all'ingrosso e al dettaglio, con superficie lorda di piano superiore a mq. 400 ed inferiore a mq. 1.500, restano confermate sempre che rispondenti alle norme vigenti che disciplinano le attività commerciali;
  - ◊ attrezzature alberghiere e paralberghiere;
  - ◊ istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
  - ◊ associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose;
  - ◊ servizi culturali e sociali, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata.
- Nelle Z.T.O. A3 sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:
- ◊ attrezzature del verde e dello sport escluse quelle che comportano la realizzazione di volumi;
  - ◊ parchi urbani e sentieri naturalistici;
  - ◊ orti e giardini privati.

Nelle Z.T.O. A, dopo l'approvazione del P.R.G., i nuovi interventi edilizi ed urbanistici potranno essere realizzati solo se rispondenti anche a quanto prescritto dalla Legge Regionale 11.06.99 n° 17.

#### ARTICOLO 36

#### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1

#### ZONA DI RECUPERO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI

#### NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

#### INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A1.

- ⇒ Anche in assenza di Piano Attuativo:
  - ◊ Manutenzione ordinaria.
  - ◊ Manutenzione straordinaria.
  - ◊ Restauro conservativo.
  - ◊ Risanamento conservativo.
- ⇒ Dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo:
  - ◊ Ristrutturazione edilizia.



U Ristrutturazione urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:**
- 1. Limiti di densità edilizia:**  
per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica le densità di zona, edilizie e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.
  - 2. Limiti di altezza degli edifici:**  
per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
  - 3. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
  - 4. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
  - 5. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:**  
per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In tal senso gli interventi sopra citati dovranno obbligatoriamente prevedere la demolizione di tutti i corpi aggiunti, esterni all'organismo architettonico, che non costituiscono parte originaria del manufatto edilizio.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**ARTICOLO 37**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A2**  
**RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI ESISTENTI**  
**EDIFICI URBANI DIFFUSI SUL TERRITORIO COMUNALE**

**INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A2.**

- ⇒ Anche in assenza di vincoli urbanistici:
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro conservativo
  - Risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
- ⇒ Dopo l'entrata in vigore del Piano:
- Ristrutturazione urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:**

- 1. Limiti di densità edilizia:**  
per tutti gli interventi ammessi le densità di zona, edilizie e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti.
- 2. Limiti di altezza degli edifici:**  
per tutti gli interventi ammessi non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, a meno che non siano specificamente contenute nel Piano di recupero in merito all'allineamento e alle altezze degli edifici.
- 3. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti
- 4. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti
- 5. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:**  
per gli interventi ammessi le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**



## INDAGINI CATASTALI



Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it





ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Catanzaro

Foglio M.42

Scala 1:1000

# ASTE GIUDIZIARIE®

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CATANZARO</b> (Codice:C352) Provincia di <b>CATANZARO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 48 Particella: 1123 Sub.: 5</b>

#### INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>48</b>	<b>1123</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4 vani</b>	<b>Totale: 105 m² Totale: escluse aree scoperte**: 105 m²</b>	<b>Euro 268,56</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>					
<b>Annotazioni</b>		di immobile: confermato d'ufficio il classamento proposto										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 48 - Particella 1123

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>48</b>	<b>1123</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4 vani</b>		<b>Euro 268,56</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2014 Pratica n. CZ0128094 in atti dal 30/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35749.1/2014)



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

<b>Indirizzo</b>	VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	
<b>Annotazioni</b>	di immobile; confermato d'ufficio il classamento proposto				

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 48 - Particella 1123

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2007

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	1123	5	1		A/3	3	4 vani		Euro 268,56	VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. CZ0094073 in atti dal 13/03/2007 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 2562.1/2007)
<b>Indirizzo</b>		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
<b>Notifica</b>			<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>						
<b>Annotazioni</b>		di immobile; confermato d'ufficio il classamento proposto										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

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	1123	5	1		A/3	3	4 vani		Euro 268,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2007 Pratica n. CZ0078757 in atti dal 08/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2465.1/2007)
<b>Indirizzo</b>		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
<b>Notifica</b>			<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>						
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2006

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	1123	5	1		A/3	3	4 vani		Euro 268,56	VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CZ0026888 in atti dal 08/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3028.1/2006)
Indirizzo		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

### Situazione degli intestati dal 19/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 1443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12634.1/2007 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 07/11/2007	

### Situazione degli intestati dal 05/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		MNGLSS79E27C352E*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/10/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 05/04/2006 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 60080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4727.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 24/04/2006	

### Situazione degli intestati dal 08/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/04/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CZ0026888 in atti dal 08/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3028.1/2006)	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1123	2	1		A/4	1	4 vani		Euro 121,88 L. 236.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
Notifica						Partita	2160			Mod.58		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1123	2	1		A/4	1	4 vani		Euro 177,66 L. 344.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
Notifica						Partita	2160			Mod.58		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1123	2	1		A/4	1	4 vani		Euro 0,40 L. 780	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ACCORCIATOIA FILANDA n. 31 Piano T										
Notifica						Partita	2160			Mod.58		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 21/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/03/2006

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/10/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 2499 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 14934.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 28/10/2004
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dal 31/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/10/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 31/10/1991 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCA Sede SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) Repertorio n. 10407 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18118.1/1991 in atti dal 24/06/1993		

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/10/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 31/10/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Documento del 19/10/1966 Voltura in atti dal 19/12/1989 Rogante MERCURIO Sede CATANZARO (CZ) Registrazione UR Sede CATANZARO (CZ) Volume 376 n. 28 del 23/02/1966 (n. 279/1989)		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/10/1966
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/10/1966
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/10/1966
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* 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).

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0026888 del 08/03/2006

Planimetria di u d u in Comune di Catanzaro

Via Accorciatola Filanda

civ. 31

Identificativa Catastali:

Sezione.

Foglio: 48

Particella: 1123

Subalterno: 5

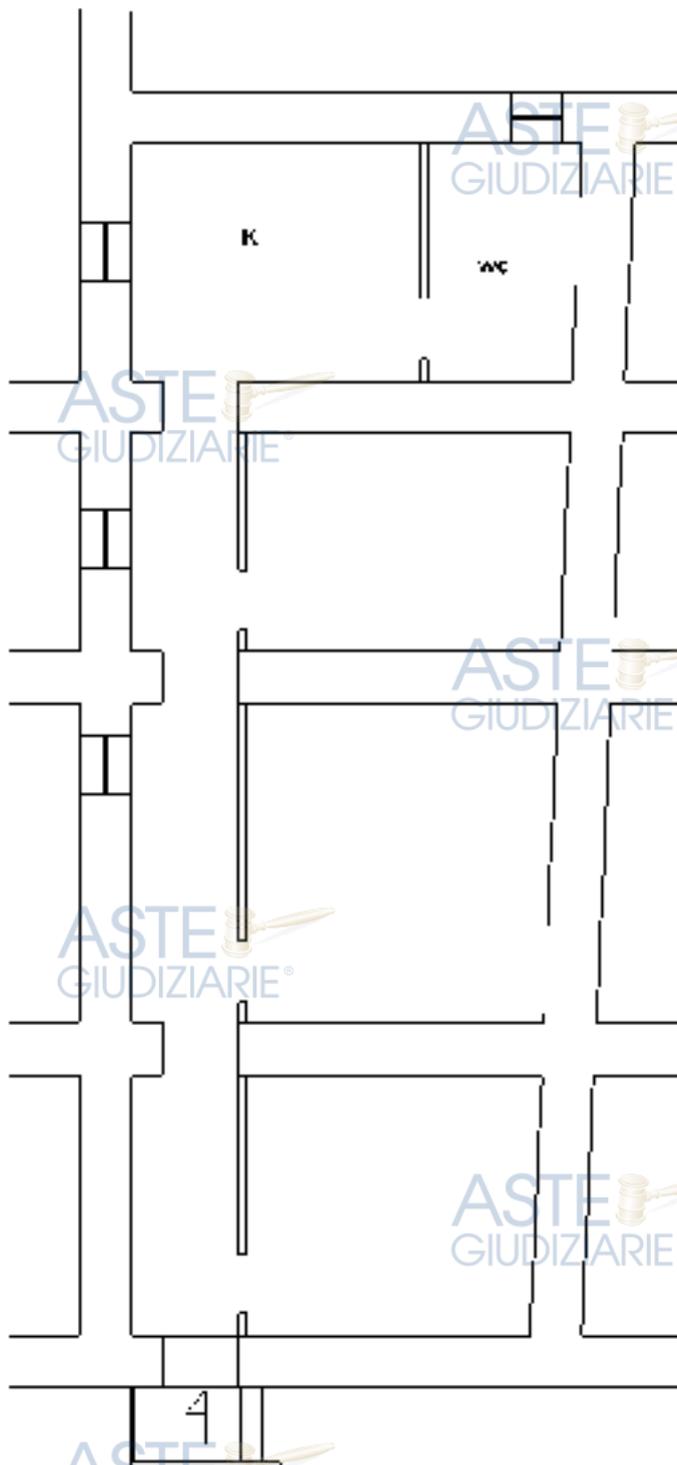
Compilata da:  
Stranges Sergio

Isolato all'albo:  
Geometri

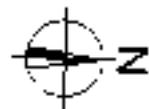
Prov. Catanzaro

N. 2563

Scheda n 1      Scala 1:100



**PIANO TERRA**  
N. 2555



Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI FISCALI E IMBILIARI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(Decreto del 15 aprile 1978 n. 1106)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3 140269

Comune di Catanzaro - Ditta [REDACTED]  
Via Scena Siciliana

ACCERTAMENTO MOBILITA' DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

PROVA DI IDENTIFICAZIONE

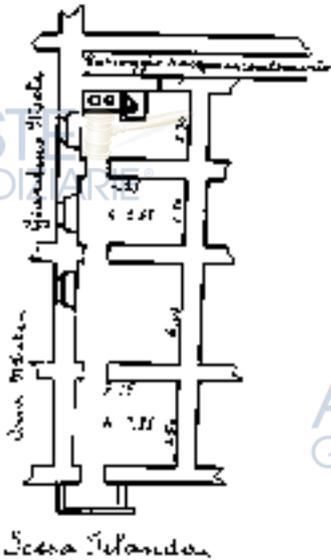
COMUNE

Tabelle di ricerca  
DEDA

SCHEDE NUMERO

3 140269

REDAZIONE  
L. 18 aprile 1978 n. 1106



ORIENTAMENTO



Scala di 1:1000

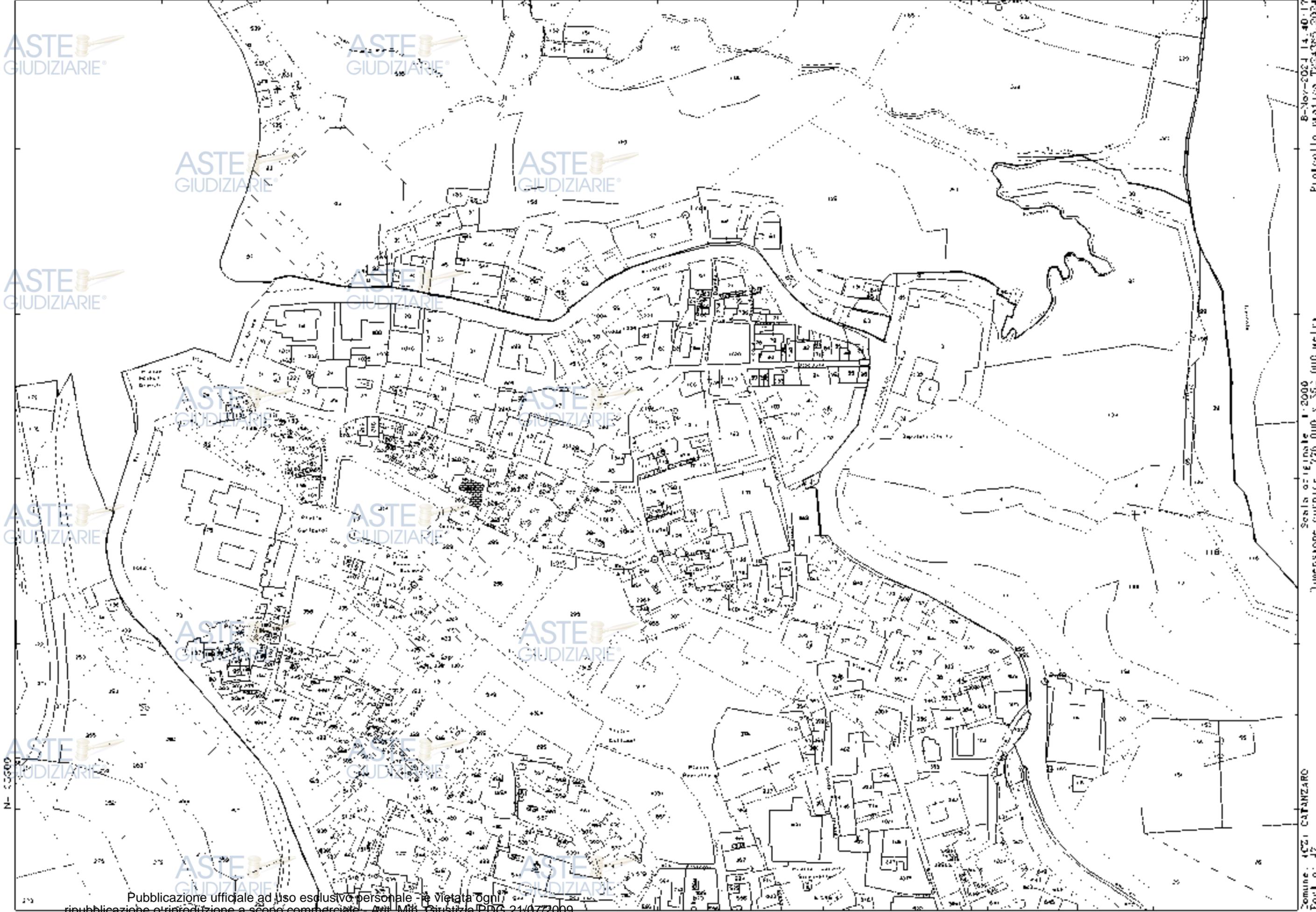
Completato dal  
Geom. M. Vincenzo Mele  
Libero professionista

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro

Geo. M. Vincenzo Mele  
2011



Ultima planimetria in atti



ASTE GIUDIZIARIE

B-Nov-2024 14.40.17  
 Protocollo pratica TCS4385.2024  
 Scale originale 1:2000  
 Dimensione cornice 726 000 x 552 000 metri  
 Comune: C21 CATANZARO  
 Foglio: 17  
 Particella: 113

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CATANZARO (Codice:C352)</b> <b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 47 Particella: 118 Sub.: 6</b>

### INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>47</b>	<b>118</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>6 vani</b>	<b>Totale: 155 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 402,84</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ERCOLINO SCALFARO n. 40 Piano 3-4										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>					
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 47 - Particella 118

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>47</b>	<b>118</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>6 vani</b>		<b>Euro 402,84</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2006 Pratica n. CZ0017918 in atti dal 14/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2414.1/2006)
<b>Indirizzo</b>		VIA ERCOLINO SCALFARO n. 40 Piano 3-4										

# ASTE GIUDIZIARIE®

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 47 - Particella 118

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2005

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		47	118	6	1		A/3	3	6 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. CZ0139334 in atti dal 22/11/2005 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 10597.1/2005)
Indirizzo		VIA ERCOLINO SCALFARO n. 40 Piano 3-4										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

##### Situazione degli intestati dal 18/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/04/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 146861 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3987.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 24/04/2008	

##### Situazione degli intestati dal 12/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/04/2008
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/12/2005 Pubblico ufficiale GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 140806 - AGG.TO BONIF.NOTA NEGATIVA 15358/05 COMPRAVENDITA VOLTURA RIFERITA ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN PRECEDENZA IDENTIFICATA CON FOGLIO 47 P.LLA 118 SUB 5 SOPPRESSA PER RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA VARIAZIONE N.10597 IN DATA 22-11-2005 Voltura n. 11652.1/2006 - Pratica n. CZ0000303 in atti dal 02/01/2006	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

### Situazione degli intestati dal 22/11/2005

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/12/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. CZ0139334 in atti dal 22/11/2005 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 10597.1/2005)		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	118	5	1		A/3	1	5 vani		Euro 247,90 L. 480.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SCALFARO ERCOLINO n. 40 Interno D Piano P3										
Notifica					Partita		8071		Mod.58			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	118	5	1		A/3	1	5 vani		Euro 322,79 L. 625.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SCALFARO ERCOLINO n. 40 Interno D Piano P3										
Notifica					Partita		8071		Mod.58			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	118	5	1		A/3	1	5 vani		Euro 0,70 L. 1.350	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SCALFARO ERCOLINO n. 40 Interno D Piano P3										
Notifica					Partita		8071		Mod.58			

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2024

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/11/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* 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).



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

Dichiarazione protocollo n. CZ0139334 del 22/11/2005

Planimetria di u d u in Comune di Catanzaro

Via Scalfaro Ercolino

civ. 40

Identificativa Catastali:

Sezione.

Foglio: 47

Particella: 118

Subalterno: 6

Compilata da:  
 Stranges Sergio

Iscritto all'albo:  
 Geometri

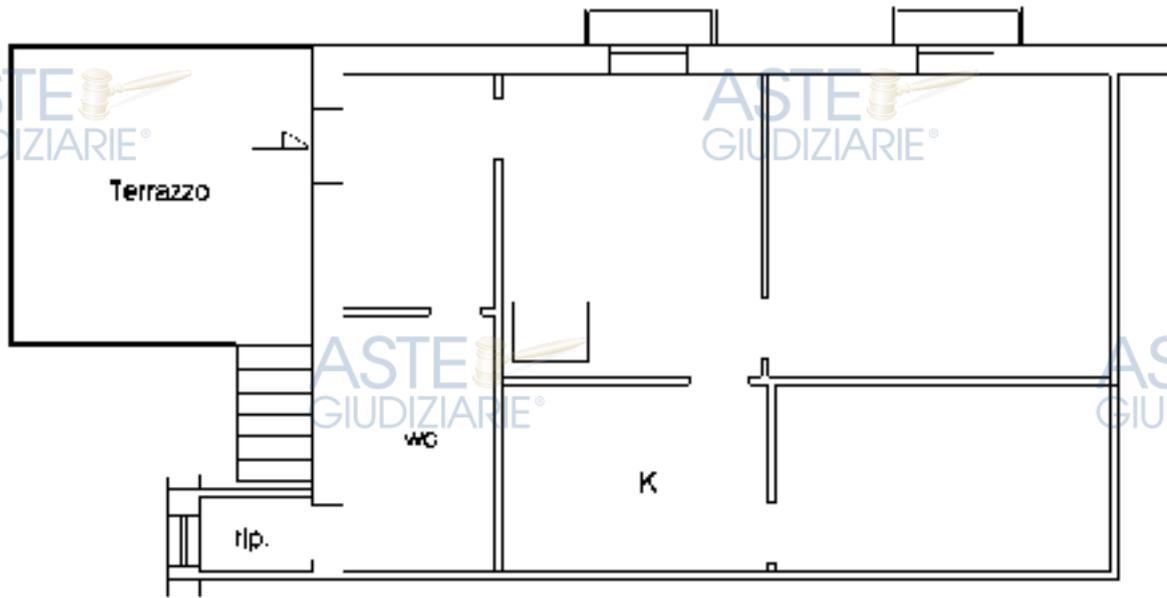
Prov. Catanzaro

N. 2563

Scheda n 1      Scala 1:100

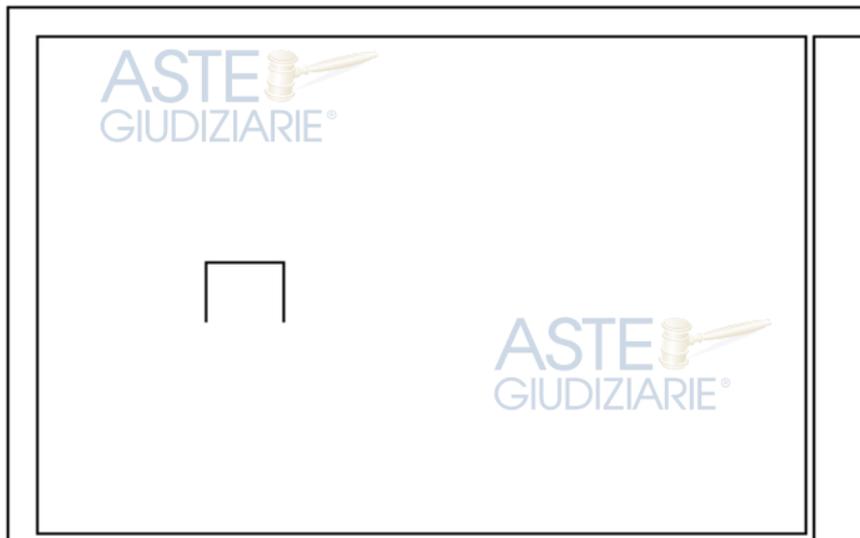
PIANO TERZO

H=2 70



PIANO QUARTO

Hm=2 00



Ultima planimetria in atti



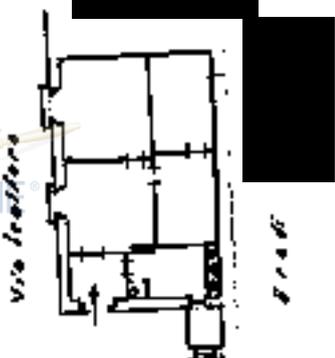
30/12/1939

3622

MINISTERO DELLE FINANZE  
CERTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Comune di **Catanzaro**  
Catasto di **Catanzaro**  
Foglio **47** Particella **118**  
Subalterno **5**

SCHEDE NUMERO  
18142607



ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 47 - Particella 118 - Subalterno 5 > - Uiu soppressa

Ultima planimetria in atti

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## INDAGINI IPOCATASTALI

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it



Roberta Crispino  
Notaio

ASTE GIUDIZIARIE

Reperitorio n° 1443

ASTE GIUDIZIARIE

Raccolta n° 959

**VENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasette, il giorno diciannove del mese di ottobre in Catanzaro, nel mio Studio in Corso Mazzini n. 110

19 ottobre 2007

Avanti a me dottoressa Roberta Crispino Notaio in Catanzaro, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme, e Vibo Valentia sono presenti:

[Redacted Name]

quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratrice speciale del signor:

[Redacted Name]

come la procuratrice mi dichiara, giusta procura speciale autenticata nelle firme da me notaio in data 11 gennaio 2007, rep. 488, che in originale, previa dispensa dalla lettura fattane dai testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera "A":

[Redacted Content]

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa.

Le Parti in proprio e come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1**

Il signor [Redacted] vende al signor [Redacted] e acquista, il seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Catanzaro, Via Accorciatoia Filanda n. 31 e precisamente: appartamento, posto al piano terra, composto da quattro vani catastali, confinante con Via Discesa Filanda, proprietà [Redacted] o suoi aventi causa, proprietà [Redacted] proprietà [Redacted] o suoi aventi causa, salvo altri.

Nel Catasto Urbano del Comune di Catanzaro, in data alla parte venditrice, al foglio 48, particella 1123:

- sub. 5, Via Accorciatoia Filanda n. 31, piano T, zona censuaria I, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale Euro 268,56.

**Articolo 2**

Il prezzo della presente vendita convenuto e dichiarato dalle parti in Euro 129.619,42 (centoventinovemilaseicentodiciannove virgola quarantadue).

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il prezzo sopra convenuto viene corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice accollandosi integralmente e facendo proprio il debito di pari importo nascente dal contratto di mutuo di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero).

REG. A CATANZARO  
IL 20.10.07  
AUT. 6080  
SERIE 1405  
CUN 5016,00  
Inscritto a Catanzaro  
in data 20.10.07  
n. 19543  
R. 12034

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

attualmente in essere per Euro 129.619,42 (centoventinove milaseicentodiciannove virgola quarantadue), concesso al signor [redacted] dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, con atti per notaio Antonio Andreacchio da Soverato repertorio n. 60255 del 19 aprile 2006, debitamente registrato, garantito detto mutuo da ipoteca iscritta per un importo pari ad Euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 aprile 2006 al n. 962 R.P. ed al n. 7044 R.G.

In relazione al presente accollo la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, clausole e condizioni di cui ai citati atti di mutuo, obbligandosi a subentrare alla parte venditrice in tutti i diritti ed obblighi relativi ed a pagare le relative mensilità a cominciare da quella che andrà a scadere al 29 ottobre 2007.

Copia autentica del presente atto verrà comunicata all'Istituto mutuante. —  
In osservanza delle disposizioni di legge sul credito fondiario, la parte acquirente elegge domicilio in Catanzaro. Vico San Giorgio n. 6 —  
Dell'intero prezzo di vendita la parte venditrice rilascia quietanza di saldo, rinunciando all'ipoteca legale.

Inoltre sempre ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e ss. c.c.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, dell'articolo 35 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, e legge 296 del 2006 la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito ed indicato e cioè sia costituita dal valore risultante dalla valutazione automatica catastale che è di Euro 33.850,00 (trentatremilaottocentosinquanta virgola zero zero).

A tal fine le parti precisano quanto segue:  
a) che i comparanti sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;  
b) che oggetto del presente atto è immobile ad uso abitativo.

### Articolo 3

L'immobile in oggetto viene venduto a corpo, nello stato di fatto attuale, ben noto alla parte acquirente, con i relativi diritti, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, accessioni e pertinenze, proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio.

### Articolo 4

La parte acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso di quanto acquistato, libero da persone e cose, per tutte le conseguenze utili e onerose.

### Articolo 5

La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che l'immobile venduto è di sua esclusiva proprietà e di

sponsibilità.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone dalla Società [redacted] con sede in [redacted] con atto di compravendita stipulato in data 5 aprile 2006 per Notaio Antonio Andreacchio da Soverato, rep. 60080, registrato a Soverato il 18 aprile 2006 al n. 1585, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 20 aprile 2006 al N. 7036 R.P. ed al N. 4727 R.G., al quale atto le parti fanno riferimento per le anteriori provenienze, per tutto quanto in esso contenuto, nonché per ogni fine ed effetto.

La parte venditrice garantisce altresì che l'immobile stesso è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, prelazioni, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti, ad eccezione della seguente formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 20 aprile 2006 al N. 962 R.P. ed al N. 7044 R.G. a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma e contro [redacted] iscritta per la somma complessiva di euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero), a garanzia di mutuo stipulato per notaio Antonio Andreacchio da Soverato repertorio n. 60255 del 19 aprile 2006.

#### Articolo 6

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, la Parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci attesta che le opere relative al bene oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967, e che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che avrebbero richiesto l'emanazione di provvedimenti amministrativi che ne impediscano la commerciabilità.

La parte acquirente dichiara di essere edotta della mancata richiesta e del mancato rilascio del certificato di agibilità relativamente all'immobile contratto, di nulla avere ad eccepire al riguardo, esonerando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità.

#### Articolo 7

Imposte e spese del presente atto e dipendenti formalità sono a carico della parte acquirente.

Ad ogni buon fine e in particolare agli effetti della registrazione del presente atto le parti dichiarano che non intercorre tra loro alcuno dei rapporti di cui all'art. 26, 1° co., D.P.R. 1986/131.

#### Articolo 8

La parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta che la presente è rivendita nel quinquennio di abitazione a suo tempo acquistata con richiesta di agevolazioni "prima casa" dall'odierna parte venditrice, la quale ultima si obbliga a tenere indenne la prima da ogni esborso dipendente da eventuali accertamenti in proposito.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali dichiarandolo interamente conforme alla loro volontà lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato di mio pugno, il presente atto consta di fogli due per pagine sette sin qui e viene sotto-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

scritto alle ore quindici e minuti dieci

ASTE  
GIUDIZIARIE®

F.to:

Roberta Crispino

Notaio - segue sigillo notarile

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PROCURA SPECIALE

[Redacted]

[Redacted] con il presente atto nomina e costituisce sua speciale procura-  
trice la signora [Redacted]

[Redacted]

affinchè in suo nome ed interesse, abbia a vendere a chi meglio crederà, an-  
che a se medesimo, e per il prezzo ritenuto più opportuno la proprietà del se-  
guente immobile sito in Catanzaro, alla Via Accorciatoja n. 31 e precisa-

mente: \_\_\_\_\_

- appartamento, posto al piano terra, composto di quattro vani catastali, con-  
finante con Via Discesa Filanda, proprietà [Redacted] proprietà  
[Redacted] proprietà [Redacted] salvo altri. \_\_\_\_\_

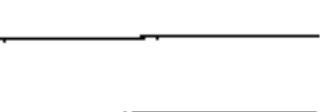
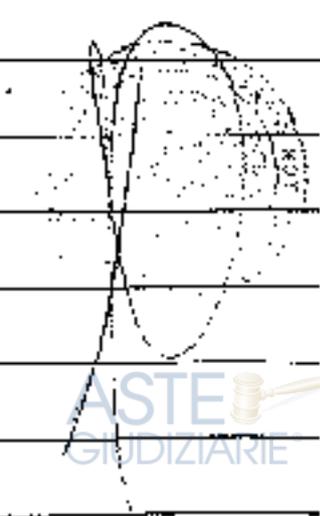
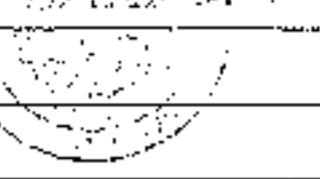
Riportato nel Carasto Fabbricati del Comune di Catanzaro, al foglio 48, nu-  
mero: \_\_\_\_\_

- 1123 sub.5, Via Accorciatoja Filanda, piano PT, zona censuaria 1, catego-  
ria A3, classe 3, vani 4, rendita Euro 268,56. \_\_\_\_\_

Ai fini di cui sopra vengono conferite tutte le più ampie facoltà per: \_\_\_\_\_

- trattare in via preliminare: \_\_\_\_\_
- intervenire nell'atto di vendita, sottoscrivendo lo stesso con eventuale alle-  
gati: \_\_\_\_\_

- descrivere in esso dettagliatamente, pertanto nella esatta ubicazione, coe-  
renze, dati catastali e quanto altro necessario, l'oggetto della vendita e ciò an-  
che eventualmente in rettifica, chiarimento e difformità della descrizione  
sommaria come sopra riportata; \_\_\_\_\_



- convenire il prezzo, esigerlo, rilasciarne quietanza e fare dichiarazioni relative alle modalità di pagamento; \_\_\_\_\_

- rinunciare all'ipoteca legale competente al venditore; \_\_\_\_\_

- esonerare da responsabilità i competenti Conservatori; \_\_\_\_\_

- indicare eventuali iscrizioni, trascrizioni ed altri pesi, vincoli e servitù, garantendo per il resto la piena disponibilità e libertà dell'oggetto della vendita; \_\_\_\_\_

- inserire nello stipulando atto di vendita tutti i patti e condizioni che saranno ritenuti opportuni; \_\_\_\_\_

- firmare tipi di frazionamento ed ogni documento catastale; \_\_\_\_\_

- fare dichiarazioni da rendersi ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia; \_\_\_\_\_

- fare dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni \_\_\_\_\_

- fare infine per il buon esito della presente procura tutto quanto opportuno o necessario, intendendosi delegati i più ampi poteri in ordine all'esecuzione della presente. \_\_\_\_\_

Con promessa di rato e valido sotto gli obblighi legali del rendiconto. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Catanzaro, 11 (undici) gennaio 2007 (duemilasette), al Corso Mazzini

110 \_\_\_\_\_

Repertorio n. 488 \_\_\_\_\_

**AUTENTICA DI FIRMA**

\_\_\_\_\_ Certifico io sottoscritta dottoressa **Roberta Crispino**, notaio in Catanzaro, con Studio al Corso Mazzini 110, iscritta presso il Collegio Notarile \_\_\_\_\_

dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia

che, la sottoscrizione che precede è stata apposta in mia presenza, in calce al

suessato atto da

[REDACTED]

[REDACTED] della cui identità

personale io notaio sono certa.

Catanzaro, 11 (undici) gennaio 2007 (duemilasette) nel mio studio al Corso

Mazzini 110.

*Roberta Crispino*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Copia conforme all'originale,  
in più foggiamenti e alla presenza  
firmata ed autografa allegati, nei miei registri.  
Cagliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

24.07.18  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2006 (duemilasei) questo giorno 5 (cinque) del mese di aprile,  
in Soverato presso il mio studio notarile sito alla Via Olimpia al n.39.

Dinanzi a me Av. ANTONIO ANDREACCHIO, Notaio in Soverato  
iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro,  
Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

sono comparsi i signori:

**PARTE ALIENANTE:**

[redacted] domiciliato  
per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella  
sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della  
società:

[redacted]  
capitale sociale di Euro 20.000,00, Codice Fiscale e numero di  
iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro

[redacted] numero REA 163977, statutariamente munito di  
tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

**PARTE ACQUIRENTE:**

[redacted]

della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono certo.

Detti componenti convengono e stipulano quanto segue:

firmato a Catanzaro il 18/04/2006  
Av. ASS85 Sofia AT  
[signature]

La società [REDACTED] a mezzo del suo legale rappresentante, vende e trasferisce al signor [REDACTED] accetta e compra, la piena proprietà di:

- appartamento sito in Comune di Catanzaro alla Via Accorciataia Filanda num. 31, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U., in ditta alla società alienante, con i seguenti dati catastali: Fg 48 Mapp. 1123 sub. 5 Via Accorciataia Filanda Piano T Z.c. 1<sup>a</sup> Cat. A3 Cl. 3<sup>a</sup> Vani 4 Sup. Cat. 105 Mq. R.C.E. 268,56, confinante con Via Discesa Filanda, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri.

Il presente bene è pervenuto alla società alienante a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Catanzaro in data 21 ottobre 2004 Rep. 2489, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27 ottobre 2004 ai nn. 23644 RG. e 14934 RP.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte alienante sulle responsabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di documenti falsi, quindi detta parte, come sopra rappresentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara che l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967 e

che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio, e dà pertanto atto che il medesimo immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive.

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.

- Le Parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è di Euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero) oltre IVA, prezzo che la Parte Alienante dichiara di aver prima d'ora ricavato dalla Parte Acquirente, alla quale rilascia piena e definitiva quietanza a saldo.

- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da



oggi.

- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente. Il presente atto è soggetto all'imposta fissa di Registro, Trascrizione e Voltura ai sensi dell'art.40 del D.P.R.

26.4.1986 n.131, poiché sconta l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), Emessa Fattura n. 01 in data odierna, con l'applicazione dell'aliquota del 4%, relativa agli acquisti di case di abitazione non di lusso, di cui all'articolo 1 della Tariffa parte prima, comma 1, quarto periodo, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, così come modificato dall'Art. 131 legge 28 Dicembre 1995 N. 549.

In proposito la parte acquirente dichiara:

a) di essere residente nel Comune di Catanzaro;

b) 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;

c) 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 acquistata o ricevuta in donazione dalla parte acquirente con le agevolazioni di cui all'articolo

131 legge 28 dicembre 1995 N. 549, ovvero con le leggi sulle agevolazioni che si sono succedute nel tempo sugli acquisti per la prima casa; che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di

cui al D.M. 2 agosto 1969.



Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 il signor

chiara di essere

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaro su due fogli per quattro pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai componenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.

Firmato in fine ed a margine come per legge.

Firmato

ANTONIO ANDREACCHIO (NOTAIO). Vi è sigillo.





E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte  
firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta  
semplice per uso consentito.  
Soverato li

11 DIC 2024



Direzione Provinciale di CATANZARO

Data 03/01/2025 Ora 09:20:37

Ufficio provinciale - Territorio

Pag. 1 - Segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T18765 del 03/01/2025

per immobile

Richiedente LNTFNC

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 48 - Particella 1123 - Subalterno 5

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

02/01/2025

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0048 - Particella 01123 Subalterno 0005

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 20/04/2006 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 7036  
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 60080/16638 del 05/04/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 20/04/2006 - Registro Particolare 962 Registro Generale 7044  
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 60255/16699 del 19/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 22/10/2007 - Registro Particolare 12634 Registro Generale 19543  
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 1443/959 del 19/10/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 10928 Registro Generale 14968  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 961 del 26/09/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 24/09/2024 - Registro Particolare 11782 Registro Generale 14054  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 33539 del 13/09/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Data 03/01/2025 Ora 09:20:37  
Pag. 2 - Fine



## Ispezione telematica

per immobile  
Richiedente LNTFNC

Ispezione n. T18765 del 03/01/2025

Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione telematica**

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7044

Registro particolare n. 962

Presentazione n. 50 del 20/04/2006

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 19/04/2006  
Notaio ANDREACCHIO ANTONIO  
Sede SOVERATO (CZ)

Numero di repertorio 60255/16699  
Codice fiscale NDR NTN 52R17 A542 E

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 130.000,00 Tasso interesse annuo 4.071% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 260.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1123 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA ACCORCIATOIA FILANDA N. civico 31  
Piano T

**Ispezione telematica**

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7044

Registro particolare n. 962

Presentazione n. 50 del 20/04/2006

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA' PER AZIONI  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto VIA VITTORIO VENETO  
N. 119, ROMA  
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]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

1. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO CONCESSO CON IL PRESENTE CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE MENSILMENTE, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA BANCA; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DETERMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PERVALUTA PRIMO GIORNO (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI AL 2,571% (DUEVIRGOLA CINQUECENTOSETTANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI.

**Ispezione telematica**

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7044

Registro particolare n. 962

Presentazione n. 50 del 20/04/2006

GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; B) LA DURATA INIZIALE SARA' SUPERIORE A 20 (VENTI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEI RELATIVI INTERESSI, AVENTISCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA, SALVO QUANTO DI SEGUITO SPECIFICATO: - A EURO 691,29 (SEICENTONOVANTUNO VIRGOLA VENTINOVE) PER IL PRIMO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 30 GIUGNO 2006 FINO A QUELLA DEL 31 MAGGIO 2011; - A EURO 763,88 (SETTECENTOESSANTATRE VIRGOLA OTTANTOTTO) PER IL SECONDO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 30GIUGNO 2011 FINO A QUELLA DEL 31 MAGGIO 2016; - A EURO 844,09 (OTTOCENTOQUARANTAQUATTRO VIRGOLA ZERONOVE) PER IL TERZO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 30 GIUGNO 2016 FINO A QUELLA DEL 31 MAGGIO 2021; - A EURO 932,72 (NOVECENTOTRENTADUE VIRGOLA SETTANTADUE) PER IL QUARTO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 30 GIUGNO 2021 FINO A QUELLA DEL 31 MAGGIO 2020;- A EURO 1.030,66 (MILLETRENTA VIRGOLA SESSANTASEI) PER IL QUINTO PERIODO DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 30 GIUGNO 2026 FINO ALLA SCADENZA DELLA DURATA MASSIMA PREVISTA DI 30 (TRENTA) ANNI, FATTO SALVO QUANTO IN APPRESSO INDICATO PER L'AMMONTARE DELL'ULTIMA RATA. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL PRIMO GIUGNO 2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30 GIUGNO 2006. OGNI RATA SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI INTERESSI, DA CALCOLARSIAPPLICANDO AL CAPITALE RESIDUO IL TASSO COME SOPRA DETEMINATO, E DI UNA QUOTA CAPITALE, PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'AMMONTARE DELLA SUDDETTA RATA PRESTABILITA E QUELLO DELLA QUOTA DI INTERESSI. IN FUNZIONE DELLA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE E, PERTANTO, DELLA DIVERSA INCIDENZA DELLE QUOTE DI CAPITALE, LA DURATA EFFETTIVA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' VARIARE FINO A UN MASSIMO DI 30 (TRENTA) ANNI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE TALE DAIMPEDIRE CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVENGA ENTRO IL LIMITE DI DURATA PREDETTO, L'MMONTARE DELL'ULTIMA RATA SARA' COMPRESIVA DELLA QUOTA DI INTERESSI E DELL'INTERO CAPITALE NON ANCORA RIMBORSATO. QUALORA, PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE, LA QUOTA DI INTERESSI RISULTASSE SUPERIORE ALL'IMPORTO DELLA SUDDETTA RATA PRESTABILITA, L'ECCEDENZA DOVRA' ESSERE RICONOSCIUTA DALLA PARTE MUTUATARIA CONTESTUALMENTE AL PAGAMENTO DELLA RELATIVA RATA;C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA "BANCA" PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DELL' 0,35833331% MENSILE.

## Ispezione telematica

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 7036

Registro particolare n. 4727

Presentazione n. 42 del 20/04/2006

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 05/04/2006  
Notaio ANDREACCHIO ANTONIO  
Sede SOVERATO (CZ)

Numero di repertorio 60080/16638  
Codice fiscale NDR NTN 52R17 A542 E

### 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 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1123 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA ACCORCIATOIA FILANDA N. civico 31  
Piano T

### Ispezione telematica

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7036

Registro particolare n. 4727

Presentazione n. 42 del 20/04/2006

### Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

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

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

**Ispezione telematica**

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14968

Registro particolare n. 10928

Presentazione n. 46 del 03/11/2011

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 26/09/2011  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 961  
Codice fiscale 800 036 00790

**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 AGENZIA NUCERA ANTONIO

Indirizzo 338 8326590

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 48

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO

Particella 1123

Subalterno 5

Consistenza -

### Ispezione telematica

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14968

Registro particolare n. 10928

Presentazione n. 46 del 03/11/2011

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

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

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

Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14054

Registro particolare n. 11782

Presentazione n. 20 del 24/09/2024

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/09/2024

Pubblico ufficiale

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO

DI ROMA

Sede

ROMA (RM)

Numero di repertorio 33539

Codice fiscale 800 771 30583

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

EUROPA C.S. SRL PER STUDIO

LEGALE ROMANO

Indirizzo

VIA CLAUDIO MONTEVERDI 20 - ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 47

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Indirizzo VIA SCALFARO

Piano

3

Particella 118

Consistenza 5 vani

Subalterno

6

N. civico 40

Immobile n. 2

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14054

Registro particolare n. 11782

Presentazione n. 20 del 24/09/2024

Sezione urbana -	Foglio 48	Particella 1123	Subalterno 5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 4 vani	
Indirizzo Piano	VIA ACCORCIATOIA FILANDA T	N. civico 31	

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale MARTE SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04634710265  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 316.025,81 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

**Ispezione telematica**

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 19543

Registro particolare n. 12634

Presentazione n. 12 del 22/10/2007

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 19/10/2007  
Notaio CRISPINO ROBERTA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 1443/959  
Codice fiscale CRS RRT 73B42 H501 X

**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 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1123 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA ACCORCIATOIA FILANDA N. civico 31  
Piano T

### Ispezione telematica

n. T1 18765 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 09:20:29

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 19543

Registro particolare n. 12634

Presentazione n. 12 del 22/10/2007

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome

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

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

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Dott.ssa Paola Gualtieri  
Notaio

N. 12686 del Repertorio. = .....

N. 43494 della Raccolta. - .....

..... COMPRA - VENDITA .....

..... REPUBBLICA ITALIANA .....

L'anno duemilacotto il giorno diciotto del mese di aprile, in

Catanzaro nel mio studio alla Via San Nicola n.8. ....

Innanzi a me Dott. PAOLA GUALTIERI, Notaio in Catanzaro ed i-

scrivato nel ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanza-

ro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia .....

..... SI SONO COSTITUITI .....

- Da una parte la signora

- E dall'altra la signora

la quale si costituisce non in proprio ma in

qualità di procuratrice generale del signor

residente a Soverato alla

stesso autorizzata con procura generale del 26 febbraio 2000

a rogito Dr. Rocco Guglielmo notaio in Catanzaro, n. 136538 del

repertorio, registrata a Catanzaro il 29 febbraio 2008 al

n. 1764/17, che in copia conforme all'originale si allega al

presente atto sotto la lettera "A". .....

Essi componenti - della cui identità personale sono io Notaio

Integrato in Catanzaro

In data 18/04/2008

N. 6346 R.G.

N. 3987 R.P.

Esatta E. 90,00

*Paola Gualtieri*  
Sente  
2.300,00  
(Notaio Paola Gualtieri)

Registrato a Catanzaro il 3/4/08  
al N. 3711  
Importo versato Euro 90,00



certo - mi richiedono di ricevere il presente atto col quale  
 convengono e stipulano quanto segue: -----

----- Articolo 1.º -----

La costituita signora [redacted] dichiara di vende-  
 re e vende, nella piena proprietà ed a corpo, al signor [redacted]

[redacted] il quale a mezzo della qui costituita procuratrice  
 generale signora [redacted] dichiara di ac-

quistare il seguente immobile: -----

- Appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune  
 di Catanzaro alla via Scalfaro n.40, ubicato al piano terzo,  
 composto da quattro vani ed accessori, con relativo soffitto  
 al piano quarto. -----

Confinante con proprietà [redacted] da due lati, Via Scalfaro,  
 terrazza condominiale, salvo altri. -----

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (in  
 ditta alla venditrice) al foglio 47, particella 118 sub.6,  
 Via Ercolino Scalfaro n.40, piano 3-4, Z.C. 1ª, categoria  
 A/3, classe 3ª, vani 6, superficie catastale 155, rendita ca-  
 tastale Euro 402.84. -----

L'immobile in oggetto pervenne alla venditrice con atto di  
 compravendita a mio rogito del 12 dicembre 2005 n.140806 del  
 repertorio, registrato a Catanzaro il 14 dicembre 2005 al  
 n.5484/17 ed ivi trascritto il 14 dicembre 2005 al nn.26681  
 R.G. e 15358 R.P.. -----

----- Articolo 2.º -----



La venditrice [redacted] 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 ammonita

sulle responsabilità penali cui si va incontro per le dichia-

razioni false e reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, di-

chiara: =====

- che la porzione immobiliare oggetto della presente compra-

vendita è stata realizzata nella costruzione in epoca ante-

riore al primo settembre 1967; =====

- che successivamente non sono state realizzate opere o modi-

fiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi; =====

- che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti

provvedimenti sanzionatori. =====

La parte venditrice, edotta sulle sanzioni penali previste

dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Testo Unico delle disposi-

zioni 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 artico-

lo 59. =====

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

La vendita ha luogo per il convenuto ed accettato prezzo di

Euro 146.278,94 (centoquarantaseimiladuecentosettantotto vir-

gola novantaquattro). =====

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 amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-

dicazione dei dati, dichiarano: =====

A) che il prezzo come sopra convenuto viene regolarizzato mediante accollo della quota residua di mutuo gravante sull'im-

mobile in oggetto, contratto con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Filiale di Catanzaro, con atto a mio rogito del 12

dicembre 2005 n.140807 del repertorio, registrato a Catanzaro

il 14 dicembre 2005 al n.5485/1T, in dipendenza del quale è

stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Catanzaro in data 14 dicembre 2005 ai nn.26682

R.G. e 6649 R.P., ridotto alla data del 17 aprile 2008 ad Euro

146.278,94 (centoquarantaseimiladuecentosettantotto virgo-

la novantaquattro). =====

Il perfezionamento di detto accollo di mutuo costituirà quietanza liberatoria del 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 pieno

dominio e possesso della parte acquirente Sacco Vincenzo,

con ogni diritto, azione, ragione, servitù attive e passive,

accessori, accessioni, dipendenza, pertinenze e relative quote

condominali inerenti. \*\*\*\*\*

La parte venditrice dichiara e garantisce di essere in regola

con il pagamento delle quote condominiali e comunque eventua-

li arretrati per spese di ordinaria e straordinaria ammini-

strazione, alla data odierna, restano a carico di essa parte

venditrice. \*\*\*\*\*

Restano altresì a carico della parte venditrice fino alla da-

ta odierna i pagamenti relativi all'imposta I.C.I., acqua,

luce e gas e qualsiasi altro tributo o somma dovuta per altre

utenze anche se richieste in epoca successiva alla presente

vendita. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
 Articolo 5. \*\*\*\*\*

La venditrice [REDACTED] dichiara di essere piena

ed esclusiva proprietaria dell'immobile compravenduto e che

sullo stesso non grava alcun vincolo ed ipoteca, promette o-

gni garanzia di legge per qualsiasi molestia ed evizione. ---

\*\*\*\*\*  
 Articolo 6. \*\*\*\*\*

La venditrice [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 iscrivere d'ufficio. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
 Articolo 7. \*\*\*\*\*

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.131: \*\*\*\*\*

-La venditrice [redacted] dichiara che quanto compravenduto fa parte dei beni personali ai sensi dell'art.179

C.C.;

-L'acquirente [redacted] come sopra rappresentata, dichiara di essere di stato civile libero.

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

Le spese del presente atto e sue consequenziali si mettono a carico dell'acquirente [redacted]

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 51.000,00 (cinquantunomila 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 richiesti 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 del 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

la presente casa di abitazione al fine di acquistare, entro

la presente casa di abitazione al fine di acquistare, entro

la presente casa di abitazione al fine di acquistare, entro

la presente casa di abitazione al fine di acquistare, entro

un anno da oggi altro immobile da adibire a prima casa di abitazione. -----

----- Articolo 9.-----

Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. del 22 gennaio 2008, n.37, le "parti contraenti" convengono: -----

a) che la "parte venditrice", con il consenso della "parte acquirente", non garantisce la conformità degli impianti che corredano i beni oggetto del presente contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati; -----

b) di rinunciare di comune accordo all'allegazione al presente contratto della documentazione di cui all'articolo 13 D.M.37/08; -----

c) che, la "parte acquirente" esonera la "parte venditrice" dalla prestazione della garanzia di conformità degli impianti, dichiarando di accettarli nello stato in cui essi attualmente si trovano. -----

Con riguardo alla mancata prestazione, ad opera della "parte venditrice", della garanzia di conformità, la "parte acquirente" dichiara e riconosce che: -----

a) il trasferimento del bene oggetto del presente contratto e il prezzo pattuito e sopra indicato è stato convenuto tra la "parte venditrice" e la "parte acquirente" con riferimento all'attuale stato di fatto del predetto bene e pertanto, in particolare, con riferimento all'attuale stato di fatto degli



ASTE GIUDIZIARIE®

impianti, non conforme alla normativa in materia di sicurezza;

b) la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente avvertito la "parte acquirente" circa la non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza; -----

c) la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente avvertito la "parte acquirente" circa i rischi della incolumità delle persone e circa i danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza. -----

Ai fini di quanto precede, la "parte acquirente" dichiara: ==

a) di aver visitato e ispezionato con attenzione il bene oggetto del presente contratto, di conoscerne lo stato di fatto e, in particolare, di aver esaminato con cura lo stato degli impianti e di essere perfettamente a conoscenza della loro non conformità alla normativa in materia di sicurezza; -----

b) di aver accettato di acquistare il bene in oggetto nello stato in cui si trova, e pertanto dotati di impianti non conformi alla normativa in materia di sicurezza, e di aver irrevocabilmente rinunciato a pretendere dalla "parte venditrice"

l'adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza; -----

c) di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 D.M.37/08; -----

*Man*  
*Tele*

d) di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e di manlevare la "parte venditrice" da ogni responsabilità al riguardo;

e) di essere perfettamente a conoscenza e di farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza;

f) di manlevare la "parte venditrice" da qualsiasi responsabilità d'ora in poi derivi a causa di danni alle persone o alle cose procurati dall'assenza di conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza.

~~.....~~

Di

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

*vele e venti sem*

Consta di tre fogli occupati in pagine nove per intero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

189

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Rocco GUGLIELMO  
Notaio

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

N. 116.538 DEL REPERTORIO

N. 22.991 DELLA RACCOLTA

===== PROCURA GENERALE =====

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

Il giorno ventisei febbraio duemilaotto - 26/2/2008. -----

In Catanzaro, nel mio studio sito al Corso Mazzini, n. 4. -----

Innanzi a me dr. Rocco GUGLIELMO, Notaio in Catanzaro ed i-

scritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanza-

ro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, -----

----- interviene il signor -----

REG. A CATANZARO  
29 FEBBRAIO 2008  
AL N. 1464  
SERIE AT Vol. -----  
EURO 198,00

[Redacted]

il quale dichiara di essere di stato civile

libero. -----

L'intervenuto - della cui identità personale in Notaio

sono certo - mi richiede di ricevere il presente atto, con il

quale nomina sua procuratrice generale la signora [Redacted]

resi-

dente in [Redacted] codice fiscale

[Redacted] affinché in suo nome e conto compia tutti

gli atti di amministrazione ordinaria e straordinaria e di

disposizione relativamente a tutti i beni, mobili e immobili,

attualmente di proprietà del costituente o che in futuro di-

verranno di proprietà del medesimo mandante, anche a titolo

personale, sia in Italia che all'estero. -----

---A tal fine la nominata procuratrice potrà: -----



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

---amministrare tutti i beni presenti e futuri posseduti dal mandante, dare consensi ed autorizzazioni; acquistare, alienare (anche sotto condizione sospensiva o risolutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio) e permutare beni mobili, mobili registrati, immobili, crediti, diritti, titoli azionari ed obbligazionari, valori e quote di enti e società; convenirne il prezzo ed esigerlo rilasciandone quietanza; accordare termini per il pagamento, definire tutti i relativi patti; rinunciare all'ipoteca legale; stipulare locazioni ed affitti mobiliari ed immobiliari, anche con enti statali e parastatali e di durata ultranovennale, mezzadrie e soccide, riscuotendone i canoni ed i fitti; procedere a divisioni, amichevoli e giudiziarie, delle comunioni ed eredità, chiederne la rescissione; procedere alla formazione dei lotti ed alla loro assegnazione ovvero all'estrazione a sorte; chiedere revisioni di conti, chiedere ed effettuare collazioni, imputazioni, conguagli; rinunciare alla relativa ipoteca legale; rinunciare o esercitare diritti di retratto successorio; contrarre mutui, pegni ed anticresi; costituire ipoteche di qualsiasi genere e grado e per qualunque somma, assumere qualunque specie di obbligazione ed acconsentire alle relative operazioni ipotecarie; prestare ed accettare fidejussioni; ---

---fare impieghi ed investimenti di capitali stabilendone tutte le modalità; fare ed accettare novazioni e compensazio-

---costituire rendite di qualsiasi specie, comunioni e condomini, usufrutti, usi, diritti d'abitazione, ogni specie di servitù; affrancare canoni, concedere immobili in enfiteusi e riceverne le relative ricognizioni; prendere in locazione terreni e fabbricati, costituire e sciogliere società di persone e di capitali, accettare di farne parte, intervenire nelle assemblee di cui sia socio il mandante ad esercitare tutti i diritti di socio; -----  
 ---esigere somme di qualsiasi provenienza, tanto da privati quanto da enti pubblici e privati rilasciandone quietanza; ritirare somme, valori e titoli, rendite delle pubbliche finanze, depositare e ritirare somme presso la Cassa Depositi e Prestiti; fare comodati ed assicurazioni di ogni genere; fare ed accettare offerte reali; accettare con o senza beneficio di inventario eredità, legittime o testamentarie e legati, farne rinuncia; conformare, ratificare o eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà; rappresentare la parte costituente nella procedura di eredità beneficiata, nella formazione dello stato di graduazione; pagare creditori e legatari; agire in petizione dell'eredità, riconoscere diritti spettanti a legittimari e reintegrarli nelle quote e diritti loro spettanti; rilasciare legati o conseguirne il possesso; dare esecuzione ad ogni modo testamentari; -----  
 ---riscuotere tutte le somme dovute al mandante a qualsiasi titolo, rilasciarne quietanza nei modi e nelle forme richieste



ste dall'Ufficio pagatore, esonerando l'Ente erogatore, gli

Uffici Postali o l'Ente pagatore all'uopo delegato da ogni e

qualsiasi responsabilità in ordine ai pagamenti che andranno

ad effettuare alla nominata procuratrice; =====

---compiere operazioni bancarie e cambiarie in genere, aprire

nuovi conti correnti, disporre e prelevare da conti correnti

già intestati al mandante, girare cambiali ed assegni per lo

sconto e per l'incasso; rilasciare avalli, fidejussioni e co-

stituzioni di depositi cauzionali a garanzia di obbligazioni

anche di terzi; rilasciare pagherò diretti e cambiali tratti;

fare locazione, uso e disdetta di cassette di sicurezza; =====

---conferire ed accettare mandati speciali, revocarli e ri-

nunciarvi, chiedere reudicazioni; =====

---rappresentare il costituente in giudizio, sia come attore

che come convenuto, in ogni grado e sede di giurisdizione,

comprese le Commissioni tributarie e le giurisdizioni specia-

li amministrative; nominare e revocare avvocati, procuratori

alle liti e periti; fare procedere ad opposizione e rimozione

di sigilli, farvi opposizione; instaurare giudizi diretti al-

l'accertamento di intervenuta usucapione ultraventennale;

procedere ad inventari; svolgere qualsiasi pratica fiscale,

sottoscrivere e presentare ricorsi, denunce, reclami, con-

cordati, adesioni e accertamenti; transigere e compromettere

in arbitri amichevoli compositori; provocare dichiarazioni di

fallimento, rappresentare la parte costituente nei relativi

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

giudizi, accettare concordati e opporsi ed essi, promuovere

espropriazioni ed esecuzioni forzate; fare ed accettare con-

ciliazioni, transazioni in corso di causa, rinunzie agli atti

del giudizio; sostituire a se altri procuratori, con uguali o

piu limitati poteri; revocarli e sostituirli;

---fare qualsiasi operazione presso gli uffici postali e fer-

roviani, doganali e marittimi ritirando raccomandate ed assi-

curate, sottoscrivendo i relativi registri;

---compiere in genere ogni altro atto di ordinaria e straor-

dinaria amministrazione, sempre in nome e per conto della

parte costituente, che promette sin d'ora di avere per rato e

valido l'operato della nominata procuratrice, senza bisogno

di ulteriori ratifiche o conferme.

Di questo atto, scritto da persone di mia fiducia su pagine

cinque e quanto della sesta sin qui di fogli due, io Notaio

ho dato lettura alla Parte che lo approva e lo sottoscrive

alle ore diciassette e minuti quindici (17:15).

F. l. p.:



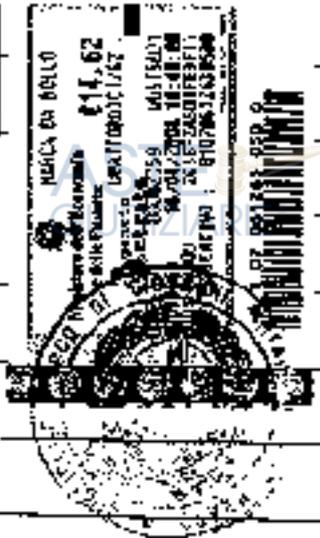
Rocco Guglielmo

E' copia composta di tre fogli che si certifica conforme al-

l'originale e si rilascia per *la fede*

Catanzaro, 17 APRILE 2008

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 2045 del 06.12.2024 di € 49,50

La presente fotocopia composta di n. 17 facciate compresa la presente, è conforme all'originale.

Si rilascia in carte libere per uso Amministrativo

a richiesta del/la Sig./ra Lentini geom. Francesco

residente in Catanzaro

Catanzaro li 06.12.2024

Foglio n.ro 16/17 richiesta n.ro 2045



E' copia conforme all'originale  
Il Conservatore  
Dott.ssa Teresa CAROLEI



Dott.ssa Paola Gualtieri  
Notaio

96

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

N. 4086 del Repertorio. x .....

N. 3191 delle Raccolte. - .....

..... COMPRA - VENDITA .....

..... REPUBBLICA ITALIANA .....

L'anno duemilacinque il giorno dodici del mese di dicembre in

Catanzaro nel mio studio alla Via San Nicola n.2. ....

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 la signora



- E dall'altra la signora



Esse comparanti - della cui identità personale sono io Notaio

certo - previa rinunzia tra loro di accordo e col mio consen-

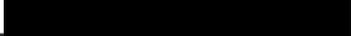
so all'assistenza dei testimoni, mi richiedo di ricevere il

presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue: -

..... Articolo 1. ....

La costituita signora  dichiara di vendere a

vende, nella piena proprietà ed a corpo, alla costituita 

 la quale dichiara di acquistare, il se-

guente immobile: .....

Trascritto in Catanzaro  
in data 14/12/2005  
N. 86981 P.G.  
N. 1378 R.P.  
Esatto E. 70 00

registrato a Catanzaro II 14/12/2005  
al N. 3191  
imposta versata euro 4.836 00  
(Notaio Paola Gualtieri)

- Appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Catanzaro alla via Scalfaro n.40, ubicato al piano terzo, composto da quattro vani ed accessori, con relativo soffitto.

Confinante con proprietà [redacted] da due lati, Via Scalfaro, terrazza condominiale, salvo altri. =====

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (in testa alla venditrice) al foglio 47, particella 118 sub.5, Via Scalfaro Ercolino n.40, P3, interno D, Z.C. 1<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, vani 5, rendita catastale Euro 247,90. =====

L'immobile in oggetto pervenne alla venditrice per la quota pari a 7/8 dell'intero con atto di compravendita del 18 gennaio 1963 a rogito Notaio Gaetano Bisantis da Catanzaro

n.28073 del repertorio, registrato a Catanzaro il 6 febbraio 1963 al n.2440 ed ivi trascritto il 14 febbraio 1963 al n.2414 Vol.4997 R.P., e per la quota pari ad 1/8 (un ottavo)

dell'intero con atto di compravendita dell'11 luglio 1964 a rogito Notaio Gaetano Bisantis da Catanzaro n.28073 del re-

pertorio, registrato a Catanzaro il 1° luglio 1964 al n.4, i- vi trascritto il 6 luglio 1964 al n.9866 Vol.5195 R.P.. =====

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

La venditrice [redacted] ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41 del-

la legge 28 febbraio 1985 n.47, da me Notaio ammonita 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 data anteriore al 1°

settembre 1967 e che in merito non sono stati mai adottati né

risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. -----

----- Articolo 3.º -----

La vendita ha luogo per il convenuto ed accettato prezzo di

Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) che

verrà pagata dall'acquirente alla venditrice con i proventi

del mutuo che la stessa stipulerà in data odierna con la Ban-

ca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Catanzaro e per la quale

provvederanno a disporre bonifico sul conto che sarà indicato

dalla venditrice stessa. -----

----- Articolo 4.º -----

L'immobile in compravendita viene trasferito da oggi nel pie-

no dominio e possesso della parte acquirente signora

con ogni diritto, azione, ragione, servitù

attive e passive, accessori, accessioni, dipendenze, perti-

nenze e relative quote condominiali inerenti. -----

La parte venditrice dichiara e garantisce di essere in regola

con il pagamento delle quote condominiali e comunque eventua-

li arretrati per spese di ordinaria e straordinaria ammini-

strazione, alla data odierna, restano a carico di essa parte

venditrice. -----

Restano altresì a carico della parte venditrice fino alla da-

ta odierna i pagamenti relativi all'imposta I.C.I., acqua,

#### SPECIFICA

Bolle	E.	0,00
Berillo	E.	10,00
Rapporto	E.	0,40
Copia registro	E.	21,00
Copia volt. e est.	E.	24,00
Archivio	E.	24,00
Onorario	E.	240,00
Consiglio naz. It.	E.	0,00
Cassa naz. It.	E.	0,00
R.G.T.	E.	0,00
Copia esecutiva	E.	28,00
<b>TOTALE</b>	<b>E.</b>	<b>347,40</b>

luce e gas e qualsiasi altro tributo o somma dovuta per altre utenze anche se richieste in epoca successiva alla presente vendita. -----

----- Articolo 5.-----

La venditrice [REDACTED] dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile compravenduto e che sullo stesso non grava alcun vincolo od ipoteca, promette ogni garanzia di legge per qualsiasi molestia od evizione. -----

----- Articolo 6.-----

La venditrice [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: -----

-La venditrice [REDACTED] dichiara che quanto compravenduto fa parte dei beni personali ai sensi dell'art.175 C.C.. -----

-L'acquirente [REDACTED] dichiara di non essere coniugata. -----

----- Articolo 8.-----

Ai fini fiscali le parti dichiarano che fra la venditrice e l'acquirente non esiste alcun vincolo di parentela in linea retta. -----

----- Articolo 9.-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali si mettono a

carico dell'acquirente [REDACTED] a 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: =

(A)

- [di essere residente] nel Comune in cui si trova ubicato

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

- di non essere titolare esclusiva 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 ter-

ritorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso,

abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da

essa acquistata con le agevolazioni suddette. -----

(1) dele le parole: "di essere residente" e si sostituiscono

con le parole: "di voler trasferire la residenza". Postilla.==

Di

quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto

mia dettatura, ho io Notaio data lettura alle componenti le

quali lo dichiarano conforme alla loro volontà. -----

Consta di due fogli occupati in pagine cinque quasi per inte-

ro. -----

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Testo ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 205P del 10.12.2024 di € 34,50

La presente fotocopia composta di n. 7 facciate compresa la presente,

è conforme all'originale.

Si rilascia in carta libera per uso Amministrativo

a richiesta del/la Sig./ra Lentini Geom. Francesco

residente in Catanzaro

Catanzaro li 10.12.2024

Foglio n.ro 6-7 richiesta n.ro 205P

E' copia conforme all'originale  
Il Conservatore  
Dott.ssa Teresa CAROLEI



## Ispezione telematica

n. T1 133889 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:51:03

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 26682

Registro particolare n. 6649

Presentazione n. 79 del 14/12/2005

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 12/12/2005  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 140807/37792  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 150.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese € 150.000,00 Totale € 300.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 47 Particella 118 Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA SCALFARO ERCOLINO N. civico 40

Piano 3

### Ispezione telematica

n. T1 133889 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:51:03

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 26682

Registro particolare n. 6649

Presentazione n. 79 del 14/12/2005

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto -  
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]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

1. EROGAZIONE DEL MUTUO. IL MUTUO DI EURO 150.000,00 E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, E IL MUTUATARIO NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO. LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO, VARIABILE SEMESTRALMENTE VIENE DETERMINATO NELLASOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 1,35 PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN ERURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBORPANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATOPER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI AL 3,59% NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE POSSIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO

**Ispezione telematica**

n. T1 133889 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:51:03

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 26682

Registro particolare n. 6649

Presentazione n. 79 del 14/12/2005

DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNOGIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E ALL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; - LA DURATA INIZIALE SARA' SUPERIORE A 20 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA SALVO QUANTO DI SEGUITO SPECIFICATO: 1) A EURO 749,01 PER IL PRIMO PERIODODI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 28 FEBBRAIO 2006 FINO A QUELLA DEL 31 GENNAIO 2011; 2) A EURO 827,66 PER IL SECONDO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 28 FEBBRAIO 2011 FINO A QUELLA DEL 31 GENNAIO 2016; 3) A EURO 914,56 PER IL TERZO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 29 FEBBRAIO 2016 FINO A QUELLA DEL 31 GENNAIO 2021; 4) A EURO 1.010,59 PER IL QUARTO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 28 FEBBRAIO 2021 FINO AQUELLA DEL 31 DICEMBRE 2026; 5) A EURO 1.116,70 PER IL QUINTO PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTE DALLA SCADENZA DEL 28 FEBBRAIO 2026 FINO A QUELLA DEL 31 GENNAIO 2031; NONCHE' PER L'EVENTUALE ULTERIORE PERIODO FINO ALLA SCADENZA DELLA DURATA MASSIMA PREVISTA DI 30 (TRENTA) ANNI, FATTO SALVO QUANTO APPRESSO INDICATO PER L'AMMONTARE DELL'ULTIMA RATA. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' FISSATO AL PRIMO FEBBRAIO 2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 28 FEBBRAIO 2006. OGNI RATA SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI INTERESSI, DA CALCOLARSI APPLICANDO AL CAPITALE RESIDUO IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO, E DI UNA QUOTA DI CAPITALE, PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'AMMONTARE DELLA SUDDETTA RATA COSTANTE E QUELLO DELLA QUOTA DI INTERESSI. IN FUNZIONE DELLA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE E, PERTANTO, DELLA DIVERSA INCIDENZA DELLE QUOTE DI CAPITALE, LA DURATA EFFETTIVA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' VARIARE FINO AD UN MASSIMO DI 30ANNI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE TALE DA IMPEDIRE CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVENGA ENTRO IL LIMITE DI DURATA PREDETTO, L'AMMONTARE DELL'ULTIMA RATA SARA' COMPRESIVA DELLA QUOTA DI INTERESSI E DELL'INTERO CAPITALE NON ANCORA RIMBORSATO. QUALORA, PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE, LA QUOTA DI INTERESSI RISULTASSE SUPERIORE ALL'IMPORTO DELLA SUDDETTA RATA COSTANTE, L'ECCEDEXENZA DOVRA' ESSERE RICONOSCIUTA DALLA "PARTEMUTUATARIA" CONTESTUALMENTE AL PAGAMENTO DELLA RELATIVA RATA; AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D.LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL CONTRATTO, GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", AGLI EFFETTI SIA DELL'IPOTECA CHE AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL CONTRATTOCOME PER QUALSIASI GIUDIZIO, HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO IN CATANZARO, PIAZZA MATTEOTTI, PRESSO LA SEDE DELLA PROPRIA AREA TERRITORIALE.

## Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 26/02/2004  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 134650  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 131 DIVISIONE  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 7

Soggetti a favore 3

Soggetti contro 3

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I266 - SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 61 Subalterno 2  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico 20  
Piano T-1

Immobile n. 2

Comune I266 - SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 61 Subalterno 3  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 25 metri quadri

**Ispezione telematica**

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

Indirizzo VIA NAPOLI N. civico 192  
Piano S1

Immobile n. 3

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47 Particella 118 Subalterno -  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4.5 vani

Indirizzo VIA SCALFARO N. civico 40  
Piano 1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L070 - TAVERNA (CZ) Gruppo graffati 1  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 35 Particella 361 Subalterno 3  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4.5 vani

Indirizzo CONTRADA CUTURA N. civico -  
Piano T-S1

Immobile n. 2

Comune L070 - TAVERNA (CZ) Gruppo graffati 1  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 35 Particella 361 Subalterno 13  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza -

Indirizzo CONTRADA CUTURA N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1302 Subalterno 1  
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 2 vani

Indirizzo VIA PORTA DI MARE N. civico 25  
Piano T

Immobile n. 2

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

**Ispezione telematica**

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47 Particella 259 Subalterno 2  
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO  
ULTRAPOPOLARE Consistenza 1 vani  
Indirizzo VICO POERIO GIUSEPPE N. civico 4  
Piano T

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune I937 - STALETTI (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 31 Subalterno 27  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo CONTRADA CAMINIA N. civico -  
Piano 4

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47 Particella 508 Subalterno 28  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO Consistenza 7.5 vani  
Indirizzo VIA LARGHETTO SPIRITO SANTO N. civico -  
Piano 1

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune I590 - SELLIA MARINA (CZ)  
Catasto TERRENI  
Foglio 17 Particella 35 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 2 ettari 26 are 70 centiare

Unità negoziale n. 7

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

Foglio	63	Particella	24	Subalterno	-
Natura	T	- TERRENO		Consistenza	1 ettari 56 are 80 centiare

Immobile n. 2

Comune C352 - CATANZARO  
Catasto TERRENI

(CZ)

Foglio 63 Particella 25  
Natura R - FABBRICATO RURALE

Subalterno -  
Consistenza 1 are 80 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Relativamente a TUTTE le unità negoziali  
Per la quota di 1/1

Per il diritto di USUFRUTTO  
In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Se

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	6	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	7	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome

- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	5	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	6	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	BENE PERSONALE

**Ispezione telematica**

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/6 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/6 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di USUFRUTTO  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4956

Registro particolare n. 3460

Presentazione n. 12 del 16/03/2004

Sesso

- |  |     |                   |                 |
|--|-----|-------------------|-----------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1   | Per il diritto di | PROPRIETA'      |
| Per la quota di                        | 1/3 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2   | Per il diritto di | PROPRIETA'      |
| Per la quota di                        | 1/6 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3   | Per il diritto di | NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di                        | 1/2 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 4   | Per il diritto di | PROPRIETA'      |
| Per la quota di                        | 1/3 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 5   | Per il diritto di | PROPRIETA'      |
| Per la quota di                        | 1/6 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 6   | Per il diritto di | PROPRIETA'      |
| Per la quota di                        | 1/3 | In regime di      | BENE PERSONALE  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 7   | Per il diritto di | NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di                        | 1/2 | In regime di      | BENE PERSONALE  |

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

E' STATO PRECISATO NEL TITOLO CHE ALLA CONDIVIDENTE SIGNORA [REDACTED] E' STATO ATTRIBUITO IL DIRITTO DI INTERO USUFRUTTO SULL'IMMOBILE SITO IN FIRENZE RIPORTATO AL N.C.E. U. AL FOGLIO 164 PARTICELLA 143 SUB.2 ED ALLA CONDIVIDENTE SIGNORA [REDACTED] E' STATO ATTRIBUITO IL DIRITTO DI INTERA NUDA PROPRIETA' SULL'IMMOBILE DI CUI SOPRA. E' STATO PRECISATO, INOLTRE, CHE LE PARTICELLE 361 SUB.3 E SUB.13, CONTRADA CUTURA PIANO T-S1, INTERNO 101 CATEGORIA A/3CLASSE 2 VANI 4,5 RENDITA CATASTALE EURO 227,76, SONO GRAFFATE .

**Ispezione telematica**

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione Numero di registro particolare 3460 del 16/03/2004

**Annotazioni**

Non sono presenti annotazioni

**Comunicazioni**

Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Trascrizione presentata il 05/04/2004

Registro particolare n. 4333

Tipo di atto: 8131 - DIVISIONE

Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro generale n. 6323

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

Non sono presenti formalità successive

## Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6344

Registro particolare n. 3987

Presentazione n. 70 del 24/04/2008

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 18/04/2008  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 146861/41494  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47 Particella 118 Subalterno 6  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,0 vani  
Indirizzo VIA ERCOLINO SCALFARO (PIANO 3-4) N. civico 40

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 6344

Registro particolare n. 3987

Presentazione n. 70 del 24/04/2008

Nato il

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome

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

L'IMMOBILE IN COMPRAVENDITA E' STATO TRASFERITO DALLA DATA DEL TITOLO NEL PIENO DOMINIO E POSSESSO DELLA PARTE ACQUIRENTE, CON OGNI DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE E RELATIVE QUOTE CONDOMINIALI INERENTI. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO DI ESSERE IN REGOLA CON IL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI E COMUNQUE EVENTUALI ARRETRATI PER SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ALLA DATA DEL TITOLO, RESTANO A CARICO DI ESSA PARTE VENDITRICE. RESTANO ALTRESI' A CARICO DELLA PARTE VENDITRICE FINO ALLA DATA DEL TITOLO I PAGAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA I.C.I., ACQUA, LUCE E GAS E QUALSIASI ALTRO TRIBUTO O SOMMA DOVUTA PER ALTRE UTENZE ANCHE SE RICHIESTE IN EPOCA SUCCESSIVA ALLA PRESENTE VENDITA.

## Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14054

Registro particolare n. 11782

Presentazione n. 20 del 24/09/2024

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/09/2024

Pubblico ufficiale

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO

DI ROMA

Sede

ROMA (RM)

Numero di repertorio 33539

Codice fiscale 800 771 30583

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

EUROPA C.S. SRL PER STUDIO

LEGALE ROMANO

Indirizzo

VIA CLAUDIO MONTEVERDI 20 - ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 47

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA SCALFARO

Piano 3

Particella 118

Consistenza 5 vani

Subalterno 6

N. civico 40

Immobile n. 2

Comune C352 - CATANZARO (CZ)

Catasto FABBRICATI

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14054

Registro particolare n. 11782

Presentazione n. 20 del 24/09/2024

Sezione urbana -	Foglio 48	Particella 1123	Subalterno 5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 4 vani	
Indirizzo Piano	VIA ACCORCIATOIA FILANDA T	N. civico 31	

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale MARTE SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04634710265  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 316.025,81 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

## Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 20271

Registro particolare n. 13222

Presentazione n. 1 del 15/12/2010

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 23/11/2010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 1326  
Codice fiscale 800 036 00790

### 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 AGENZIA NUCERA ANTONIO 338  
8326590

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO

Particella 118 Subalterno 6  
Consistenza -

### Ispezione telematica

n. T1 131070 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:41:47

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 20271

Registro particolare n. 13222

Presentazione n. 1 del 15/12/2010

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

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

Sesso

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

Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

## Ispezione telematica

n. T1 133889 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:51:03

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 26681

Registro particolare n. 15358

Presentazione n. 78 del 14/12/2005

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 12/12/2005  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 140806/37791  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 47 Particella 118 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA SCALFARO ERCOLINO N. civico 40  
Piano 3

### Ispezione telematica

n. T1 133889 del 02/01/2025

Inizio ispezione 02/01/2025 15:51:03

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 26681

Registro particolare n. 15358

Presentazione n. 78 del 14/12/2005

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome

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

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

LA PARTE VENDITRICE, HA DICHIARATO E GARANTITO DI ESSERE IN REGOLA CON IL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI E COMUNQUE EVENTUALI ARRETRATI PER SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ALLA DATA DELL'ATTO, RESTANO A CARICO DI ESSA PARTE VENDITRICE. RESTANO ALTRESI' A CARICO DELLA PARTE VENDITRICE FINO ALLA DATA DELL'ATTO I PAGAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA I.C.I., ACQUA, LUCE E GAS E QUALSIASI ALTRO TRIBUTO O SOMMA DOVUTA PER ALTRE UTENZE ANCHE SERICHIESTE IN EPOCA SUCCESSIVA ALLA VENDITA.

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## *INDAGINI DI MERCATO*

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** CATANZARO

**Fascia/zona:** Centrale/VIA%20CASE%20ARSE,%20VIA%20S.%20MARIA%20DI%20ME

**Codice zona:** B0%20VIA%20XX%20SETTEMBRE,%20VIA%20ASSANTI

**Microzona:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

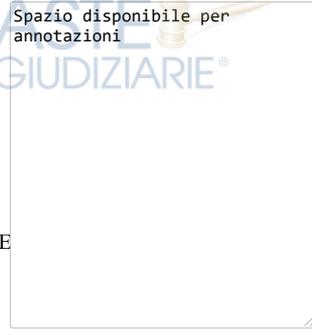
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	970	L	3,3	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	890	L	3,1	3,6	N
Box	Normale	435	485	L	2,6	2,9	N
Posti auto coperti	Normale	350	395	L	2,1	2,3	L
Posti auto scoperti	Normale	210	270	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [CATANZARO](#)

# Catanzaro (CZ)

Discesa Filanda, 88100 Catanzaro Cz, Italia

**ZONA** VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

📍 Posizione Zona

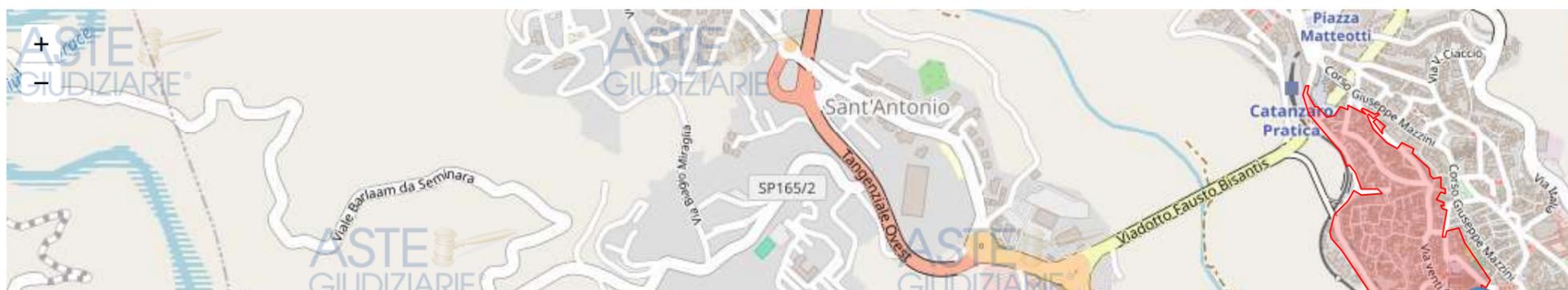
**Centro**

🏠 Tipologia Prevalente

**Abitazioni Di Tipo Economico**

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



📍 **Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni **Abitazioni & Ville**



Quotazioni **Uffici & Negozi**



Quotazioni **Box & Posti auto**



Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



**Abitazioni** in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo

Euro **831**

Valore medio

Euro **961**

Valore massimo

Euro **1.092**



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **668**

Valore medio

Euro **774**

Valore massimo

Euro **879**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **609**

Valore medio

Euro **683**

Valore massimo

Euro **758**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa



Valore minimo

Euro **713**

Valore medio

Euro **849**

Valore massimo

Euro **985**

Valuta subito questo immobile



**Rëxer**

Vendi la tua casa  
a chi la sta già sognando.

**Esperto di Zona**



**Geom. Domenico Corradino**

3317779677

096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ



**Servizi Immobiliari**



# Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEDI



CHI SIAMO

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

Scopri di più... >

CONSULTAZIONE

- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Privacy Policy](#)



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

COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)



CONTATTI

**06.2111.7077**



Via Grazia Deledda, 38  
00137 Roma ITALIA

✉ [info@borsinoservice.it](mailto:info@borsinoservice.it)

f



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 1 di 36 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/10

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Trilocale Vico 3 Carbone, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 85.000**

 3

 110 m<sup>2</sup>

 1

 T

 No

 Balcone

MESSAGGIO

VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

ASTE GIUDIZIARIE®

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

ASTE GIUDIZIARIE®

papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 19/12/2024

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Descrizione**

ASTE GIUDIZIARIE®

**Riferimento: 368829**

**TRILOCALE VICO 3 CARBONE , CENTRO STORICO, CATANZARO**

RIF. 368829 - Appartamento a piano terra in immobile a 2 piani no condominio

Luminosissimo e con panorama mozzafiato da tutte le finestre e tutti i balconi

Muratura appena rifatta completamente come anche

l'Impianto idraulico

A due passi da Corso Mazzini in zona molto ben servita

Composto da cucina, bagno, una camera da letto grande e una piu piccola, grande

soggiorno e sgabuzzino.sfbc

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Caratteristiche**



**Tipologia**

Appartamento | Intera proprietà



**Contratto**

Vendita



**Piano**

Piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®



**Piani edificio**

2

ASTE GIUDIZIARIE®



**Ascensore**

No



**Superficie**

110 m<sup>2</sup>



**Locali**

3



**Camere da letto**

2



**Cucina**

Cucina abitabile



**Bagni**

1



**Balcone**

Sì



**Terrazzo**

No

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	Piano terra
Superficie	110,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	110,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 85.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

773 €/m<sup>2</sup>



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Efficienza energetica

### Stato

Ottimo / Ristrutturato

### Riscaldamento

Autonomo

## Planimetria



Scopri ogni angolo dell'immobile



Mappa



## SCHEDA AGENZIA



### Mutuo

Prezzo dell'immobile

85.000

€

Importo del mutuo

59.500

€

Tasso del mutuo

2,42

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

€ 25.500 (30%)

MUTUO

€ 59.500 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

SCOPRILO SUBITO



### Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO



### Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Appartamenti in vendita Catanzaro, Vendita case Catanzaro, Vendita trilocali Catanzaro  
, Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro  
, Vendita trilocali provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro  
, Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 4 di 36 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/22



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Quadrilocale largo Raffaele Marincola Cattaneo, 22, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 65.000**

 4

 111 m<sup>2</sup>

 2

 3

 Sì

 Balcone

MESSAGGIO

VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 02/01/2025

## Descrizione

**Riferimento: 74365 - 02/01/2025**

### QUADRILOCALE CON ASCENSORE IN PIENO CENTRO STORICO

Nel cuore del centro storico della città di Catanzaro, in prossimità di tutti i principali servizi (banche, ristoranti, negozi di ogni tipologia, ecc.), e precisamente in largo Raffaele Marincola Cattaneo, proponiamo la vendita di un quadrilocale da ristrutturare posto al 3°

✓ LEGGI TUTTO

🗨️ Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Rock Agent Catanzaro**. Invia messaggio

## Caratteristiche

 **Tipologia**  
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile

 **Contratto**  
Vendita

 **Piano**  
3

 **Piani edificio**  
6

 **Ascensore**  
Sì

 **Superficie**  
111 m<sup>2</sup>

 **Locali**  
4

 **Camere da letto**  
3

 **Cucina**  
Cucina abitabile

 **Bagni**  
2

 **Arredato**

 **Balcone**



No



Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## Altre caratteristiche

Esposizione esterna

Fibra ottica

Infissi esterni in vetro / metallo

Porta blindata

Impianto tv singolo

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Altro

Piano	3
Superficie	111,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	111,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 65.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

586 €/m<sup>2</sup>

New



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

€ 70/mese

### Spese riscaldamento

€ 1/anno

## Efficienza energetica



Consumo di energia

VEDI DETTAGLIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Planimetria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

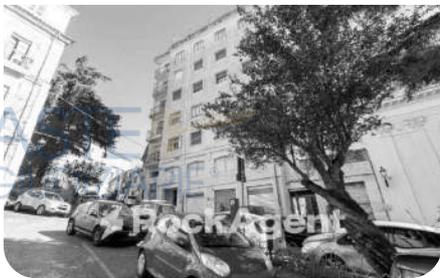
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Virtual tour

ASTE  
GIUDIZIARIE®



 +20

## Mappa



## Inserzionista



Rock Agent Catanzaro



Mostra Telefono



RockAgent

### SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

65.000

€

Importo del mutuo

45.500

€

Tasso del mutuo

2,42

%

Durata del mutuo

30 anni





ANTICIPO  
€ 19.500 (30%)  
MUTUO  
€ 45.500 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Appartamenti in vendita Catanzaro, Vendita case Catanzaro  
, Quadrilocali in vendita Catanzaro, Case in vendita Centro Storico  
, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Case in vendita provincia Catanzaro  
, Vendita quadrilocali provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro  
, Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro

© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |  
Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 6 di 36 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/10



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Trilocale largo Raffaele Marincola Cattaneo, 33, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 89.000**

 3

 90 m<sup>2</sup>

 2

 1

 No

 Balcone

MESSAGGIO

VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti



CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO



papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!



SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 18/12/2024



## Descrizione



**Riferimento: 143942 - 18/12/2024**

### TRILOCALE RISTRUTTURATO

Situato nel cuore di Catanzaro, l'appartamento in vendita si trova in Largo Raffaele Marincola Cattaneo, una zona ben servita e facilmente accessibile. La posizione al primo piano di un edificio di soli due piani garantisce tranquillità e privacy, pur essendo in una

✓ LEGGI TUTTO



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Rock Agent Catanzaro**. Invia messaggio



## Caratteristiche



### Tipologia

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media



### Contratto

Vendita



### Piano

1



### Piani edificio

2



### Ascensore

No



### Superficie

90 m<sup>2</sup>



### Locali

3



### Camere da letto

2



### Cucina

Cucina a vista



### Bagni

2



### Arredato



### Balcone





No



Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## Altre caratteristiche

Esposizione esterna

Fibra ottica

Infissi esterni in doppio vetro / metallo

Porta blindata

Cancello elettrico

Impianto tv singolo

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Altro

Piano	1
Superficie	90,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	90,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 89.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

989 €/m<sup>2</sup>

New



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

€ 9/mese

### Spese riscaldamento

€ 1/anno

## Efficienza energetica



Consumo di energia

VEDI DETTAGLIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Planimetria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Scopri ogni angolo dell'immobile



+8

## Mappa





## Inserzionista



Rock Agent Catanzaro

Mostra Telefono



### SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

89.000 €

Importo del mutuo

62.300 €

Tasso del mutuo

2,42 %

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO  
**€ 26.700 (30%)**  
MUTUO  
**€ 62.300 (70%)**

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Vendesi appartamenti Catanzaro, Case in vendita Catanzaro, Vendita trilocali Catanzaro , Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Case in vendita provincia Catanzaro  
, Trilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

, Prezzo metro quadro Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 10 di 36 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/18



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



### Quadrilocale discesa Pietra Viva 3, Centro Storico, Catanzaro

**€ 139.000**

 4

 199 m<sup>2</sup>

 2

 No

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti



CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO



papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!



SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 20/09/2024



## Descrizione

Riferimento: 6/24

### APPARTAMENTO INGRESSO AUTONOMO E GARAGE/MAGAZZINO

L'immobile proposto in vendita è Situato Su Discesa Pietra Viva ad angolo con via XX settembre a pochi metri dal Duomo e da Corso Mazzini. L'appartamento ha un ingresso autonomo con un ampio portone dove troviamo 2 comodi vani uso ripostiglio/deposito. L'abitazione si sviluppa al primo piano con due ingressi che ne permetterebbero la possibilità di dividerlo in due unità abitative. Attualmente diviso in salone, cucina abitabile, sala pranzo 3 ampie camere 2 bagni lavanderia e ripostiglio. completa la proprietà un magazzino uso Garage al piano terra.

🗨 Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Matteo Rosi**. Invia messaggio

## Caratteristiche

 **Tipologia**  
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile

 **Contratto**  
Vendita

 **Piano**  
Piano terra, 1

 **Piani edificio**  
2

 **Ascensore**  
No

 **Superficie**  
199 m<sup>2</sup>

 **Locali**  
4

 **Camere da letto**  
3

 **Cucina**  
Cucina abitabile

 **Bagni**  
2



 No

 Sì

 **Terrazzo**  
No

 **Box, posti auto**  
1 in box privato/box in garage

 **Riscaldamento**  
Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## Altre caratteristiche

Esposizione esterna

Fibra ottica

Infissi esterni in vetro / legno

Porta blindata

Impianto tv singolo

VideoCitofono

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	1
Superficie	175,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	175,0 m <sup>2</sup>



### Box o garage

Piano	Piano terra
Superficie	24,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	24,0 m <sup>2</sup>

VEDI DETTAGLIO

## Informazioni sul prezzo

 **Prezzo**  
€ 139.000

 **Prezzo al m<sup>2</sup>**  
698 €/m<sup>2</sup>

 PROPONI PREZZO

New

 AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica



Consumo di energia  
≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno



VEDI DETTAGLIO

## Scopri ogni angolo dell'immobile



+16

## Mappa



Catanzaro • Centro Storico • Discesa Pietra Viva, 3

## Inserzionista



Matteo Rosi



Mostra Telefono



Rosi Immobiliare



### SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

139.000

€

Importo del mutuo

97.300

€

Tasso del mutuo

2,42

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

€ 41.700 (30%)

MUTUO

€ 97.300 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Vendita case Catanzaro

, Quadrilocali in vendita Catanzaro, Agenzie immobiliari Catanzaro

, Appartamenti Discesa Pietra Viva, Catanzaro, Case in vendita Centro Storico

Provincia di Catanzaro:

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Vendesi case provincia Catanzaro

, Quadrilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

, Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 15 di 36 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/15



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Quadrilocale Vico 3 Maddalena, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 45.000**

 4

 90 m<sup>2</sup>

 2

 1 - 2

 No

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA

🕒 Annuncio aggiornato il 10/04/2024

## Descrizione

Riferimento: 11/24

### 2 APPARTAMENTI CENTRO STORICO

Gli Immobili proposti in vendita sono situati su Vico III Maddalena a pochi metri da via XX settembre e quindi da corso Mazzini. Si Tratta di due appartamenti da ristrutturare posti all'interno dello stesso stabile. posti al primo e secondo piano. ideale sia come unica abitazione che come investimento.

🗉 Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Matteo Rosi**. Invia messaggio

## Caratteristiche



### Tipologia

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media



### Contratto

Vendita



### Piano

Da 1 a 2



### Piani edificio

2



### Ascensore

No



### Superficie

90 m<sup>2</sup>



### Locali

4



### Camere da letto

2



### Cucina

Cucina abitabile



### Bagni

2



### Arredato

No



### Balcone

Sì



### Terrazzo

No

## Altre caratteristiche

Esposizione esterna

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	1
Superficie	45,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	45,0 m <sup>2</sup>



### Abitazione

Piano	2
Superficie	45,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	45,0 m <sup>2</sup>

VEDI DETTAGLIO

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 45.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

500 €/m<sup>2</sup>

New



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica

### Anno di costruzione

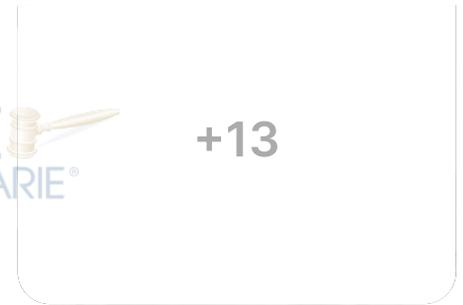
1940

### Stato

Da ristrutturare

### Certificazione energetica

In attesa di certificazione



### Mappa



Catanzaro • Centro Storico • Vico 3 Maddalena

© OpenStreetMap contributors

### Inserzionista



Matteo Rosi

Mostra Telefono



Rosi Immobiliare

SCHEDA AGENZIA

### Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

---

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Case in vendita Catanzaro  
, Quadrilocali in vendita Catanzaro, Case in vendita Centro Storico  
, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro  
, Quadrilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

, Prezzo metro quadro Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro

© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** CATANZARO

**Fascia/zona:** Centrale/VIA%20CASE%20ARSE,%20VIA%20S.%20MARIA%20DI%20ME

**Codice zona:** B0%20VIA%20XX%20SETTEMBRE,%20VIA%20ASSANTI

**Microzona:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

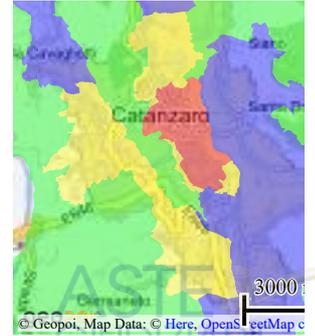
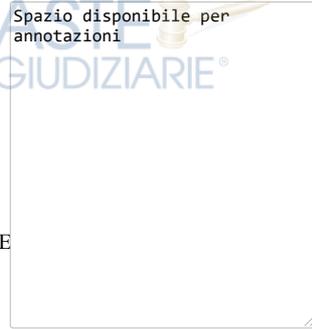
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	970	L	3,3	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	890	L	3,1	3,6	N
Box	Normale	435	485	L	2,6	2,9	N
Posti auto coperti	Normale	350	395	L	2,1	2,3	L
Posti auto scoperti	Normale	210	270	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [CATANZARO](#)

# Catanzaro (CZ)

Via Marincola Politi, 88100 Catanzaro Cz, Italia

**ZONA** VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

**Centro**

**Abitazioni Di Tipo Economico**

[Passa a Borsino PRO](#)

**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

<p> <b>Quotazioni Abitazioni &amp; Ville</b></p>	<p> <b>Quotazioni Uffici &amp; Negozi</b></p>	
<p> <b>Quotazioni Box &amp; Posti auto</b></p>	<p> <b>Quotazioni Locali &amp; Capannoni</b></p>	
<p><a href="#">Quotazioni di Vendita</a>      <a href="#">Quotazioni di Affitto</a></p>		
<p> <b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia          Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p>		
<p>Valore minimo <b>Euro 831</b></p>	<p>Valore medio <b>Euro 961</b></p>	<p>Valore massimo <b>Euro 1.092</b></p>



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **668**

Valore medio

Euro **774**

Valore massimo

Euro **879**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **609**

Valore medio

Euro **683**

Valore massimo

Euro **758**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa



Valore minimo

Euro **713**

Valore medio

Euro **849**

Valore massimo

Euro **985**

Valuta subito questo immobile



€ 210 000

€ 54 82!

**Esperto di Zona**



**Geom. Domenico Corradino**

3317779677

096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ



**Servizi Immobiliari**



# Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEDI



CHI SIAMO

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

Scopri di più... >

CONSULTAZIONE

- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Privacy Policy](#)



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

COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)



CONTATTI

**06.2111.7077**



Via Grazia Deledda, 38  
00137 Roma ITALIA

✉ [info@borsinoservice.it](mailto:info@borsinoservice.it)

f



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 1 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/27



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Quadrilocale via Case Arse, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 179.000**

 4

 145 m<sup>2</sup>

 3

 2

 No

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita



papernest

### -350€ su luce e gas

Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ



🕒 Annuncio aggiornato il 30/12/2024



## Descrizione



### Riferimento: 153/24

L'immobile si trova in una posizione invidiabile, a pochi passi da San Giovanni, in Via Cae Arse, inserito in un contesto storico di grande fascino. Si tratta di un appartamento situato al secondo piano, distribuito su due livelli e che è stato oggetto di una recente e attenta



✓ LEGGI TUTTO



## Caratteristiche



### Tipologia

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile



### Contratto

Vendita

### Piano

2

### Piani edificio

3

### Ascensore

No



### Superficie

145 m<sup>2</sup>



### Locali

4

### Camere da letto

2

### Cucina

Cucina abitabile

### Bagni

3



### Balcone

Sì



### Terrazzo

No

### Riscaldamento

Autonomo



Esposizione esterna

ASTE GIUDIZIARIE®  
VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

ASTE GIUDIZIARIE®

## Dettaglio superficie



### Abitazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Piano	2
Superficie	145,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	145,0 m <sup>2</sup>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Informazioni sul prezzo

€ Prezzo  
€ 179.000

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo al m<sup>2</sup>  
1.234 €/m<sup>2</sup>

ASTE GIUDIZIARIE®

PROPONI PREZZO

New

AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Efficienza energetica



### Consumo di energia

165 kWh/m<sup>2</sup> anno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VEDI DETTAGLIO

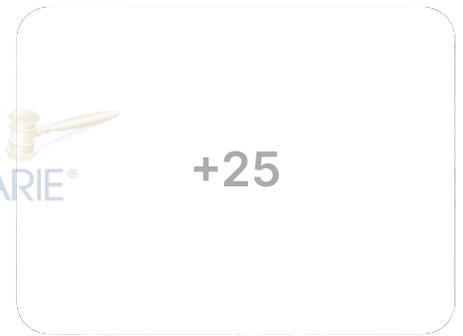
## Scopri ogni angolo dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

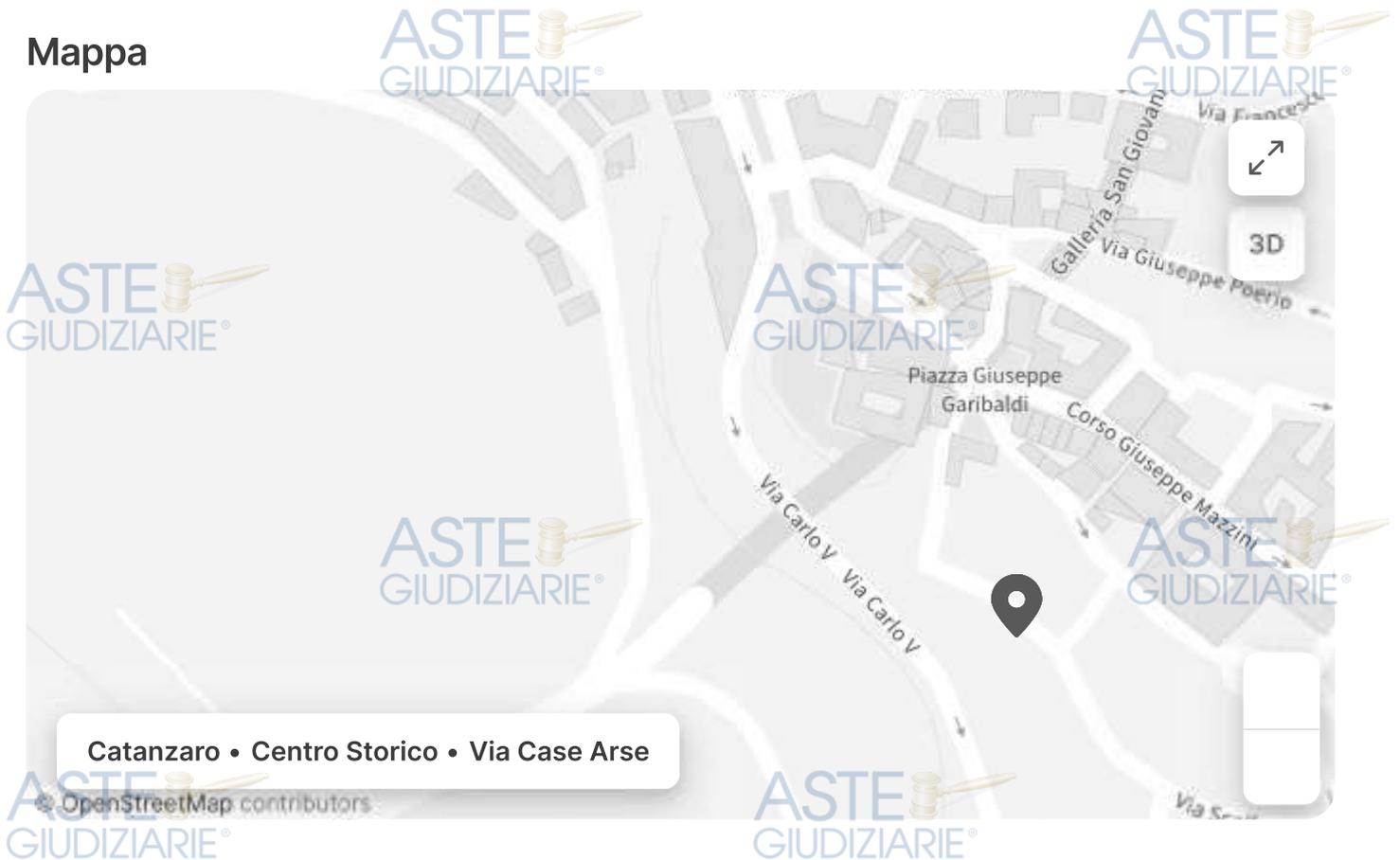
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## Mappa



Catanzaro • Centro Storico • Via Case Arse

## Inserzionista

# toscano

Toscano SpA - Agenzia di Catanzaro Centro

Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

---

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Vendesi case Catanzaro, Vendita quadrilocali Catanzaro  
, Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Vendita appartamenti provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro  
, Quadrilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Valutazione immobili Catanzaro

, Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 2 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/22



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Quadrilocale Larghetto Spirito Santo, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 200.000**

 4

 175 m<sup>2</sup>

 2

 1

 Sì

 Balcone

 Parzialmente Arredato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota. la vedrai solo tu

AGGIUNGI

MESSAGGIO

VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 27/06/2024

## Descrizione

**Riferimento: EK-112873503**

### CATANZARO- LARGHETTO SPIRITO SANTO, AMPIO APPARTAMENTO

Proponiamo in vendita un ampio appartamento quadrilocale di 175 mq situato nel pieno centro storico di Catanzaro, nella zona di Via Larghetto Spirito Santo, a due passi da corso Mazzini. Questa bellissima proprietà si trova al primo piano di uno stabile con ascensore e vanta caratteristiche come un luminoso soggiorno, una cucina abitabile con balcone, due camere da letto, uno studio con balcone e doppi servizi, incluso uno con doccia idromassaggio. Gli interni presentano pavimenti in ottime condizioni e porte a vetro scorrevoli che aggiungono charme all'ambiente. La posizione centrale garantisce comodità e accessibilità ai principali servizi della città. Le spese condominiali sono basse (40 euro) e l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo per il massimo comfort durante tutto l'anno. Per ulteriori informazioni o per prenotare una visita guidata vi invitiamo a contattare la nostra agenzia referente.



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Vincenzo Pullano**. Invia messaggio

## Caratteristiche



### Tipologia

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media



### Contratto

Vendita



### Piano

1



### Piani edificio

6



### Ascensore

Sì



### Superficie

175 m<sup>2</sup>



### Cucina

Cucina abitabile



### Bagni

2



### Arredato

Parzialmente Arredato



### Balcone

Sì



### Riscaldamento

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## Altre caratteristiche

Armadio a muro

Esposizione esterna

Fibra ottica

Infissi esterni in doppio vetro / PVC

Porta blindata

Impianto tv singolo

VideoCitofono

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano

1

Superficie

175,0 m<sup>2</sup>

Coefficiente

100%

Tipo superficie

Principale

Sup. commerciale

175,0 m<sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 200.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

1.143 €/m<sup>2</sup>



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

€ 40/mese

Efficienza energetica

1970

### Stato

Ottimo / Ristrutturato

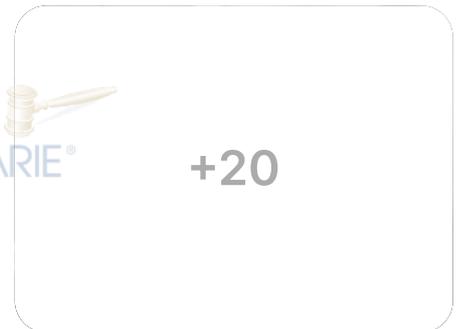
### Riscaldamento

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

### Certificazione energetica

In attesa di certificazione

### Scopri ogni angolo dell'immobile



### Mappa



### Inserzionista



Vincenzo Pullano

SCHEDA AGENZIA

**Mutuo**

Prezzo dell'immobile

200.000 €

Importo del mutuo

140.000 €

Tasso del mutuo

2,42 %

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO  
**€ 60.000 (30%)**  
MUTUO  
**€ 140.000 (70%)**

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO SUBITO

**Opzioni aggiuntive**

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

**Annunci immobiliari a Catanzaro**

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Vendita case Catanzaro, Vendesi quadrilocali Catanzaro, Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Appartamenti in vendita provincia Catanzaro, Vendesi case provincia Catanzaro, Vendesi quadrilocali provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro

ASTE GIUDIZIARIE®  
< 5 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/10



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Quadrilocale via Vincenzo De Grazia, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 88.000**

 4

 130 m<sup>2</sup>

 2

 3

 No

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti



CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO



**papernest**

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!



SCOPRI DI PIÙ

Annuncio aggiornato il 22/07/2024



## Descrizione

**Riferimento: 0407**

### CATANZARO, VICINANZE CHIESA SAN GIOVANNI, VISTA PANORAMICA

Via de Grazia, nelle immediate vicinanze della chiesa San giovanni, . L'immobile è posto al terzo piano in palazzo d'epoca, composto da ingresso, salone doppio, cucina, due camere da letto e doppi servizi. L' Appartamento ristrutturato, dotato di tre balconi gode di una meravigliosa vista. Ottima soluzione per chi sceglie di vivere nel centro della città ma anche in una zona tranquilla. Riscaldamento autonomo, impianti a norma.

Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Vincenzo Pullano**. Invia messaggio



## Caratteristiche

**Tipologia**  
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

**Contratto**  
Vendita

**Piano**  
3

**Piani edificio**  
3

**Ascensore**  
No

**Superficie**  
130 m<sup>2</sup>

**Locali**  
4

**Camere da letto**  
2

**Cucina**  
Cucina abitabile

**Bagni**  
2

**Arredato**

**Balcone**



 Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## Altre caratteristiche

Esposizione esterna

Fibra ottica

Infissi esterni in doppio vetro / legno

Porta blindata

Impianto tv singolo

VideoCitofono

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	3
Superficie	130,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	130,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 88.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

677 €/m<sup>2</sup>



PROPONI PREZZO

New



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Dettaglio dei costi

### Spese condominio

€ 20/mese

## Efficienza energetica

### Stato

Buono / Abitabile

### Riscaldamento

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

In attesa di certificazione

## Scopri ogni angolo dell'immobile



## Mappa



## Inserzionista



Vincenzo Pullano



Mostra Telefono



PRIMA CASA di Vincenzo Pullano

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

88.000

€

Importo del mutuo

61.600

€

Tasso del mutuo

2,42

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

€ 26.400 (30%)

MUTUO

€ 61.600 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive



SEGNALA ANNUNCIO



STAMPA ANNUNCIO



CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Vendita case Catanzaro, Vendita quadrilocali Catanzaro  
, Agenzie immobiliari Catanzaro, Appartamenti Via Vincenzo De Grazia, Catanzaro  
, Case in vendita Centro Storico

Provincia di Catanzaro:

Vendesi appartamenti provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro  
, Vendita quadrilocali provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

, Prezzi mq Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro

© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 6 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/9



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Terratetto unifamiliare vicolo I de Grazia, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 70.000**

 2

 65 m<sup>2</sup>

 1

 No

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA CONSULENZA MUTUO



papernest

### -350€ su luce e gas

Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ



🕒 Annuncio aggiornato il 22/11/2024



## Descrizione



Riferimento: 134/24

VICOLO I DE GRAZIA CASA INDIPENDENTE

Proponiamo in vendita in una delle zone più suggestive della città ed ad un passo dal Corso principale della città, graziosa casa indipendente. All'interno si presenta in buone condizioni ed è così composta: al primo livello soggiorno, cucina a vista e balcone, al secondo livello stanza da letto, servizio. Ideale per uso investimento e per creare un B&B.

## Caratteristiche

### Tipologia



Terratetto unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile signorile

### Contratto



Vendita



### Piano

Piano rialzato



### Ascensore

No



### Superficie

65 m<sup>2</sup>



### Locali

2



### Camere da letto

1



### Cucina

Cucina angolo cottura



### Bagni

1



### Balcone

Sì



### Terrazzo

No



### Riscaldamento

Autonomo

## Altre caratteristiche



VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	Piano rialzato
Superficie	65,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	65,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo



### Prezzo

€ 70.000



### Prezzo al m<sup>2</sup>

1.077 €/m<sup>2</sup>



PROPONI PREZZO



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Efficienza energetica



### Consumo di energia

247.84 kWh/m<sup>2</sup> anno



VEDI DETTAGLIO

## Scopri ogni angolo dell'immobile



+7

## Mappa



## Inserzionista

**toscano**

Toscano SpA - Agenzia di Catanzaro Centro

Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Vendita case indipendenti Catanzaro, Vendita case Catanzaro, Vendita bilocali Catanzaro, Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi mq Catanzaro

Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |  
Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



ASTE GIUDIZIARIE®  
< 7 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/11



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Trilocale Larghetto Spirito Santo 3, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 78.000**

 3

 85 m<sup>2</sup>

 1

 2

 Sì

 Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 15/10/2024

## Descrizione

**Riferimento: EK-115337757**

### NEL CUORE PULSANTE DI CATANZARO, PRECISAMENTE NEL SUGGESTIVO

Nel cuore pulsante di Catanzaro, precisamente nel suggestivo Larghetto Spirito Santo, ti attende un appartamento che unisce comfort e praticità. Situato al secondo piano di un elegante edificio con ascensore, questo immobile offre una posizione strategica a pochi passi dal rinomato Corso Mazzini e vicino a numerose strutture pubbliche e private. Con una superficie commerciale di 85 m<sup>2</sup>, l'appartamento è composto da un accogliente ingresso, una luminosa zona living, una cucina, due ampie camere da letto e un bagno. Completa la proprietà un balcone con due ripostigli annessi.

Un'opportunità imperdibile per chi desidera vivere nel cuore di Catanzaro con tutte le comodità a portata di mano.

🗉 Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Stefano Rotella**. Invia messaggio

## Caratteristiche



**Tipologia**

Appartamento



**Contratto**

Vendita



**Piano**

2



**Piani edificio**

6



**Ascensore**

Sì



**Superficie**

85 m<sup>2</sup>



**Locali**

3



**Camere da letto**

2

 **Balcone**  
Sì

 **Terrazzo**  
No

 [VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE](#)

## Dettaglio superficie



### Abitazione

Piano	2
Superficie	85,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	85,0 m <sup>2</sup>

## Informazioni sul prezzo

 **Prezzo**  
€ 78.000

 **Prezzo al m<sup>2</sup>**  
918 €/m<sup>2</sup>

 [PROPONI PREZZO](#)

New

 [AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO](#)

## Efficienza energetica

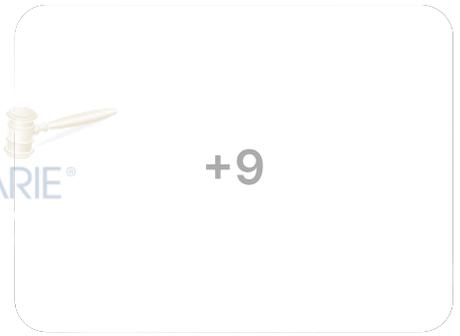


### Consumo di energia

≥ 3,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

[VEDI DETTAGLIO](#)

## Scopri ogni angolo dell'immobile



## Mappa



## Inserzionista



Stefano Rotella



Mostra Telefono



Retecasa Catanzaro Lido - Esserre Immobiliare di Stefano Rotella

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

Importo del mutuo

Tasso del mutuo

Durata del mutuo



Rata da  
**€ 213**  
al mese

ANTICIPO  
**€ 23.400 (30%)**  
MUTUO  
**€ 54.600 (70%)**

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Vendita appartamenti Catanzaro, Vendita immobili Catanzaro, Vendita trilocali Catanzaro  
, Case in vendita Centro Storico, Agenzie immobiliari Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Appartamenti in vendita provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro  
, Trilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Prezzi case Catanzaro

Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro

© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
< 14 di 16 >

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedi foto 1/6



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Mansarda via Scalfaro, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 65.000**

 2

 50 m<sup>2</sup>

 1

 2

 Parzialmente Arredato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

ASTE GIUDIZIARIE®  
MESSAGGIO

ASTE GIUDIZIARIE®  
VISITA



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

papernest

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

SCOPRI DI PIÙ

🕒 Annuncio aggiornato il 04/11/2024

## Descrizione

**Riferimento: EK-115858259**

### SAN LEONARDO

Casa in vende - San Leonardo (Via Scalfaro)

Vendesi grazioso bilocale mansardato in fabbricato prestigioso composto da ampia zona living con angolo cottura, camera matrimoniale, wc e ripostiglio.

L'immobile, posto al secondo piano di un piccolo stabile non è gravato da spese condominiali. Ottimo anche come investimento .

## Caratteristiche

**Tipologia**  
Mansarda | Intera proprietà

**Piano**  
2

**Locali**  
2

**Cucina**  
Cucina angolo cottura

**Arredato**  
Parzialmente Arredato

**Contratto**  
Vendita

**Superficie**  
50 m<sup>2</sup>

**Camere da letto**  
1

**Bagni**  
1

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Dettaglio superficie

## Abitazione

Piano	2
Superficie	50,0 m <sup>2</sup>
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	50,0 m <sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Informazioni sul prezzo

€ Prezzo  
€ 65.000

Prezzo al m<sup>2</sup>  
1.300 €/m<sup>2</sup>

€ PROPONI PREZZO

New

🔔 AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

## Efficienza energetica

Consumo di energia  
≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

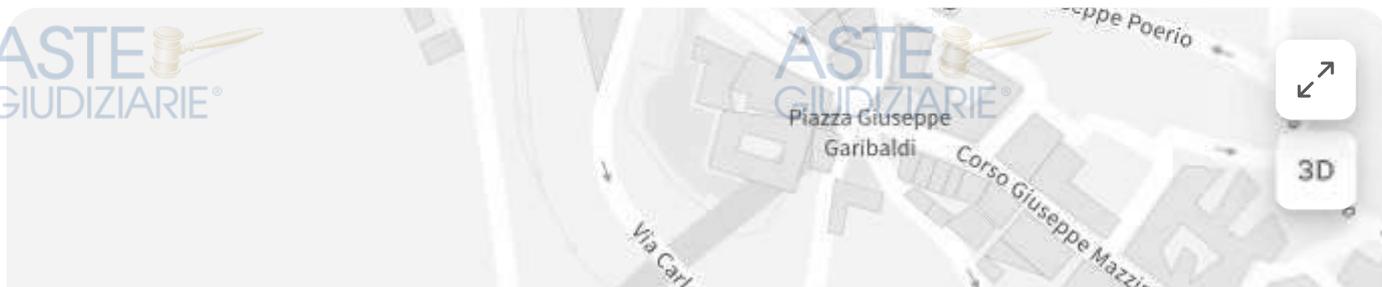
G ▶

## Scopri ogni angolo dell'immobile



+4

## Mappa



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Catanzaro • Centro Storico • Via Scalfaro

© OpenStreetMap contributors

## Inserzionista



casa in s.a.s. di Raffaella Toraldo

Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

65.000 €

Importo del mutuo

45.500 €

Tasso del mutuo

2,42 %

Durata del mutuo

30 anni

Rata da  
**€ 178**  
al mese

ANTICIPO  
**€ 19.500 (30%)**  
MUTUO  
**€ 45.500 (70%)**

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

## Annunci immobiliari a Catanzaro

Comune di Catanzaro:

Case in vendita Catanzaro, Vendita attico - mansarda Catanzaro

Vendita bilocali Catanzaro, Agenzie immobiliari Catanzaro, Case Via Scalfaro, Catanzaro

Provincia di Catanzaro:

Vendita case provincia Catanzaro, Vendita attico - mansarda provincia Catanzaro

, Bilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Catanzaro:

Costo case Catanzaro

, Prezzi case Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, Catanzaro



© 2025 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## CORRISPONDENZA

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO

Proc. Es. Imm. RGE 106/2024 – G.E. dott.ssa Rinaldi

Al Sig. [REDACTED] – [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Giovanni Caridi, con studio in Soverato alla Via F. Caminiti, 15, giusta ordinanza del G.E. dott. ssa Rinaldi del 08.11.2024

Visto

Il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Rinaldi, nella procedura esecutiva immobiliare indicata, con il quale ha nominato lo scrivente professionista custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato;

comunica

che **giorno 29 Novembre 2024 alle ore 09:30** si recherà, unitamente al CTU Geom. Lentini Francesco, in Catanzaro, dapprima alla Via Accorciatoia Filanda n. 31 e dopo in Via Scalfaro, n. 40 per procedere all'accesso degli immobili pignorati catastalmente così individuati: **Via Accorciatoia Filanda, 31** al foglio 47, p.lla 118, sub 6 Cat A/3, di vani 5, piano 3; **Via Scalfaro, 40** al foglio 48, p.lla 1123, sub 5, cat A/3, di vani 4, al fine di verificare le condizioni degli stessi, redigere verbale di sopralluogo, nonché acquisire informazioni circa il/i soggetto/i che attualmente ha/hanno la disponibilità degli stessi e svolgere ogni ulteriore attività necessaria per l'espletamento dei compiti della Custodia, La invito a volermi inviare dettagliata descrizione sullo stato degli immobili, se esistono problemi di natura strutturale, se gli immobili sono attualmente abitati dal debitore e dalla sua famiglia ovvero se risultano essere locati a terzi, e comunque qualsiasi altra situazione per la quale si rendesse necessario l'intervento immediato di manutenzione degli immobili al fine di non pregiudicare gli interessi del creditore precedente.

Informa comunque

a) che è ancora possibile evitare la vendita;

Via F. Caminiti, 15 – 88068 Soverato (CZ)

Tel. 0967/521360 - Fax 096/520623 - Cell. 335/8435729

Sito Web: [www.studiolegalegiovannicaridi.com](http://www.studiolegalegiovannicaridi.com) E-mail: [info@studiolegalegiovannicaridi.com](mailto:info@studiolegalegiovannicaridi.com)

P.e.c.: [giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

C.F. CRDGNN62B03I872B

P.IVA 01553220797

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Studio Legale*  
*Avv. Giovanni Caridi*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- b) che a tal fine deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia avvocati dei creditori eventualmente intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro (orario di ufficio) evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- c) che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- d) che in ogni caso gli occupanti non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- e) che nei giorni preventivamente concordati con il custode, gli occupanti devono farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- f) che devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- g) che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

**Avverte fin d'ora**

che l'impedimento dell'accesso del custode al compendio pignorato, ovvero, la mancata collaborazione alle operazioni di sopralluogo costituisce motivo di revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nell'immobile e che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, 1° comma, c.p.c..

Il Custode

Avv. Giovanni Caridi

Lì, 18.11.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All. provvedimento di nomina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Caminiti, 15 – 88068 Soverato (CZ)  
Tel. 0967/521360 - Fax 096/520623 - Cell. 335/8435729

Sito Web: [www.studiolegalegiovannicaridi.com](http://www.studiolegalegiovannicaridi.com) E-mail: [info@studiolegalegiovannicaridi.com](mailto:info@studiolegalegiovannicaridi.com)

P.e.c.: [giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

C.F. CRDGNN62B03I872B

P.IVA 01553220797

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI CATANZARO

*Esecuzioni Immobiliari*

Procedura esecutiva n. 106/2024 r.g.es.

Il Giudice dell'Esecuzione,

vista l'istanza depositata dal custode;

considerate le difficoltà incontrate dal custode e dal C.t.u. ad effettuare il necessario sopralluogo del bene pignorato;

P.Q.M.

- Autorizza l'esperto stimatore ed il custode ad accedere al bene pignorato **avvalendosi della Forza Pubblica e di eventuale ausiliario tecnico specializzato** (fabbro) al fine di effettuare tutti gli accertamenti necessari per l'espletamento del mandato ex art. 569 c.p.c.;
- dispone che di tutte le operazioni sia redatto verbale e che in caso di comportamenti ostruzionistici e/o minacciosi del debitore e/o di terzi sia prontamente sporta **denuncia-querela alle Autorità competenti, riservandosi di trasmettere gli atti alla locale Procura della Repubblica** per quanto di competenza.

Catanzaro, 05/12/2024

IL G.E.

Dott.ssa Francesca Rinaldi

**Data:** 11 dicembre 2024, 16:12:30

**Da:** ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it

**A:** francesco.lentini@geopec.it

**Oggetto:** Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 129944 del 11/12/2024

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori, e rilascio copie titoli autorizzativi etc - Procedura esecutiva 106/2024 rg. es. Tribunale di Catanzaro ?Prima Sezione Civile-", acquisita con protocollo N. 129944 del 11/12/2024



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax 0961777822 –  
cell. 3393002248 – email

[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

**Spett.le**  
**Comune di Catanzaro**  
**Settore Urbanistica**  
**Pianificazione Del Territorio, Edilizia**  
**Privata E Sportello Unico Edilizia**  
**Via Iannoni**  
**88100 Catanzaro CZ**

[ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)

**Oggetto: richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori, e rilascio copie titoli autorizzativi etc - Procedura esecutiva 106/2024 rg. es. Tribunale di Catanzaro –Prima Sezione Civile-**

Il sottoscritto Geometra Francesco Lentini in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 08.11.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Francesca Rinaldi accettava l'incarico per il procedimento Esecutivo nr. 106/2024 **MARTE SPV S.R.L. C/O** [REDACTED];

#### **CHIEDE**

al fine di poter dettagliare all'Ill.mo Giudice, relativamente al bene sotto dettagliato:

- a) vincolo di carattere artistici e/o architettonici, usi civici etc (copia se esistenti);
- b) se immobili realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata;
- c) c.e., permessi di costruire, condoni, scia, etc (copia disegni e atti) e nel caso di opere abusive, **dichiarazione circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; o la possibilità di condono da parte dell'aggiudicatario ai sensi dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- d) esistenza della dichiarazione di agibilità e aggiornamento (copia);
- e) eventuali oneri e costi "vantati da codesta amministrazione"
- f) eventuali titoli edilizi rilasciati ai proprietari dalla data di acquisto.

1

#### **Comune di Catanzaro :**

- **VIA SCALFARO, - Comune di Catanzaro Fog. 47 p.lla 118 sub 6, cat A/3 classe 3 cons 6 vani piani 3-4**
- **VIA ACCORCIATOIA FILANDA, - Comune di Catanzaro Fog. 48 p.lla 1123 sub 5, cat A/3 classe 3 cons 4 vani piani T**
- 

Rif. Titoli edilizia reperiti:

#### **Immobile Via Accorciatoia Filanda:**

- **Immobile edificato in epoca antecedente 01.09.1967 come dichiarazione in atto compravendita del 05.04.2006 e più specificatamente antecedente il 31/03/1940 come riportato nella planimetria catastale ( in ditta ai sigg. Mantegna Giuseppe, Erminia e Caterina Fu Antonio) ; per tale immobile risulta una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 08/03/2006 per tale motivo mi necessiterebbe sapere se sono stati rilasciati titoli edilizi a nome dei seguenti soggetti:**

1. [REDACTED]

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax 0961777822 –  
cell. 3393002248 – email

[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

- **Immobile Via Scalfaro:**
- *Immobile edificato in epoca antecedente 01.09.1967 come dichiarazione in atto compravendita del 12.12.2005 e più specificatamente antecedente il 30.12.1939 come riportato nella planimetria catastale ( in ditta Eredi [redacted] );*
- 

Si chiede di comunicare allo scrivente se esistono titoli rilasciati a nome dei seguenti soggetti:

1. [redacted] a partire dal 18/04/2008 ad oggi
2. [redacted] dal 12/12/2005 al 18/04/2008
3. [redacted] dal 18/01/1963 al 12/12/2005

Distinti saluti  
Catanzaro li

  
Il C.T.U.  
Lentini Geometra Francesco

Allegato:

- Copia procedura e incarico
- Copia estratto di mappa e visure catastali C.T.
- Copia planimetria catastale aggiornata e storica
- Copia atti di provenienza



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al Geometra Francesco Lentini

PEC.: francesco.lentini@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: richiesta accesso agli Atti (Legge 241/90 e smi D.P.R. 184/06) protocollo n° 129944 del 11.12.2024. **RISCONTRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti ed Atti amministrativi di cui in oggetto, si comunica che effettuate le ricerche necessarie non è stato possibile rinvenire alcun fascicolo e documentazione in quanto i dati non sono sufficienti ad effettuare ulteriori ricerche.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile del Procedimento  
Avv. Marianna Torchia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata e Sue  
Pian. Fabio Gualliani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Dirigente  
Ing. Giovanni Laganà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Data:** 02 dicembre 2024, 08:39:35

**Da:** ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it

**A:** francesco.lentini@geopec.it

**Oggetto:** Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 125774 del 02/12/2024

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione - 106/2024 rg. es. Tribunale di Catanzaro ?Prima Sezione Civile-", acquisita con protocollo N. 125774 del 02/12/2024



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax 0961777822 –  
cell. 3393002248 – email

[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

Spett.le

Comune di Catanzaro  
Ufficio Finanze e Tributi  
Discesa Piazza Nuova  
88100 Catanzaro

[ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)

Oggetto: **richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione - 106/2024 rg. es. Tribunale di Catanzaro –Prima Sezione Civile-**

Il sottoscritto Geometra Francesco Lentini in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 08.11.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Francesca Rinaldi accettava l'incarico per il procedimento Esecutivo nr. 106/2024 MARTE SPV S.R.L. C/O [REDACTED] [REDACTED];

1

### CHIEDE

al fine di poter dettagliare all'Ill.mo Giudice, relativamente al bene sotto dettagliato eventuali crediti "vantati da codesta amministrazione"

Comune di Catanzaro :

Comune di Catanzaro :

- VIA SCALFARO, - Comune di Catanzaro Fog. 47 p.lla 118 sub 6, cat A/3 classe 3 cons 6 vani piani 3-4
- VIA ACCORCIATOIA FILANDA, - Comune di Catanzaro Fog. 48 p.lla 1123 sub 5, cat A/3 classe 3 cons 4 vani piani T
- 

Distinti saluti  
Catanzaro li

Lentini Geometra Francesco

Allegato:

- Copia procedura e incarico
- Copia visure catastali.
- Copia planimetria catastale





COMUNE DI CATANZARO  
SERVIZI FINANZIARI – AREA TRIBUTI  
Via Argento, n. 3 – palazzo "Scacco Matto"  
88100 Catanzaro



Catanzaro, il 09.12.2024

Al CTU Geom. Lentini Francesco  
[francesco.lentini@ceopec.it](mailto:francesco.lentini@ceopec.it)

**Oggetto: Riscontro VS richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione Proc. Esec. Nr 106/2024-Posizione Debitoria IMU Sig. [REDACTED]**

In riferimento alla Sua nota, acquisita al protocollo di questo ufficio al n°125774 del 02/12/2024, Si comunica che questo ufficio ha provveduto ad emettere i provvedimenti, di cui alla specifica che segue, nei confronti del Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile di cui all'istanza in oggetto unitamente ad altri immobili (alcuni già dettagliati nella nostra precedente inviata con prot n. 132140 del 10.11.2023).

Ai fini dell'evasione della Vs richiesta si riporta dettaglio specifico della sola imposta accertata/dovuta per gli immobili censiti al foglio 47 p.la 118 sub 6 e al foglio 48 p.la 1123 sub 5, da lei indicati, precisando che sono ulteriormente dovute le somme relative alle sanzioni e agli interessi:

- Anno 2017 provvedimento IMU FABBRICATI n. 903 notificato il 19.11.2022 (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2018 provvedimento IMU n. 2458 notificato (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2019 provvedimento IMU n. 809 in corso di notifica (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2020 provvedimento IMU n. 476 in corso di notifica (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2021 provvedimento IMU in corso di elaborazione (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2022 provvedimento IMU in corso di elaborazione (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2023 provvedimento IMU in corso di elaborazione (di cui € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);
- Anno 2024 Totale IMU dovuta € 717,38 relativi al fabbricato censito al foglio 47 p.la 118 sub 6 ed € 478,25 foglio 48 p.la 1123 sub 5 -solo imposta-oltre sanzioni e interessi);

Si fa presente inoltre, che per le annualità precedenti e fino all'anno 2016 l'estratto di posizione debitoria relativo a dette annualità potrà essere richiesto presso gli sportelli So.G.E.T. siti a Catanzaro in Via Lucrezia della Valle n. 19/39 - Centro Comm.le Lucrezia della Valle.

Per qualsiasi ulteriore delucidazione l'Ufficio può essere contattato:

- telefonicamente da martedì a giovedì dalle ore 10:30 alle ore 12:00 ai seguenti numeri: 0961881434 - 0961881453;
- allo sportello nei giorni : lunedì dalle ore 15:00 alle ore 16:30; mercoledì dalle ore 8:30 alle ore 11:00; venerdì dalle ore 11:00 alle ore 12:30;
- a mezzo posta elettronica all'e-mail [tributi.ici@comune.catanzaro.it](mailto:tributi.ici@comune.catanzaro.it) o pec [uff.tributi@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:uff.tributi@certificata.comune.catanzaro.it).

Si comunica che gli atti del procedimento amministrativo di che trattasi sono reperibili presso l'ufficio in alto emarginato, e che il responsabile del procedimento è il funzionario specialista in attività contabili Dott.ssa Vilella Maria Lorena.

Il Funzionario specialista in attività contabili  
Dott.ssa Vilella Maria Lorena



Il Dirigente del Settore  
Servizi Finanziari  
Funzionario Responsabile IC/IMU  
Dott. Paolo Macrina



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## *ESTRATTO ATTI DELLA PROCEDURA*

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione nella  
espropriazione forzata immobiliare promossa dalla MARTE SPV  
S.R.L. e per essa dalla HOIST ITALIA S.r.l., n.q. di cui  
all'atto di pignoramento, in persona del legale  
rappresentante pro-tempore, nei confronti di [REDACTED],

**Istanza di vendita**

La sottoscritta Avv. Laura Romano (C.F.: [REDACTED];  
indirizzo di posta elettronica certificata:  
[lauraromano@ordineavvocatiroma.org](mailto:lauraromano@ordineavvocatiroma.org), nell'interesse della  
MARTE SPV S.R.L. e per essa della HOIST ITALIA S.r.l., n.q.  
di cui all'atto di pignoramento, in persona del legale  
rappresentante pro-tempore - codice fiscale 12898671008;

**Premesso che:**

- Con atto di pignoramento del 15.9.2024 è stata promossa  
procedura esecutiva immobiliare nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] nte per oggetto il seguente compendio:

**Per la quota di 1/1 della piena proprietà**

- Appartamento in Comune di Catanzaro, Via Scalfaro n. 40,  
ubicato al piano terzo, composto da quattro vani ed  
accessori, con relativo soffitto. Riportato nel N.C.E.U. al  
foglio 47, p.lla 118, Sub. 6 (già sub. 5), Via Scalfaro  
Ercolino n. 40, Piano 3, interno D, z.c. 1, cat. A/3, classe

1, vani 5.

- Appartamento in Comune di Catanzaro, Via Accorciataoia Filanda n. 31, posto al Piano terra. Distinto in Catasto al foglio 48, p.lla 1123, sub. 5, Via Accorciataoia Filanda, Piano T, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, vani 4.

Il suddetto compendio viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

**Tutto ciò premesso,**

**C H I E D E**

che la S.V. Ill.ma voglia disporre la vendita del compendio come sopra pignorato.

Stante la natura dal quale il credito deriva (mutuo fondiario) si chiede sin da ora che nell'ordinanza di vendita venga esplicitamente richiamato il disposto dell'art. 41 del T.U. della L.B. così che il ricavato stesso venga direttamente corrisposto alla HOIST ITALIA S.r.l., n.q. di cui all'atto di pignoramento.

Con ogni riserva a termini di legge.

Avv. Laura Romano

06.1138492  
AC  
0300310304

STUDIO LEGALE ROMANO S.R.L.  
00198 Roma - Via Claudio Monteverdi, 20  
Tel. 06/8610471 - 06/45435787  
info@studiolegale-romano.it

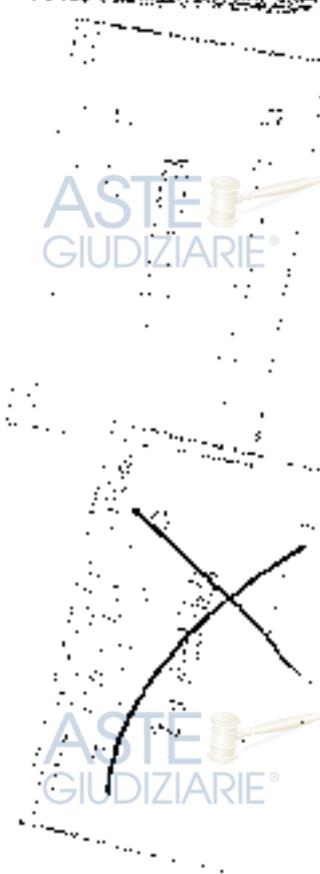
# ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

## Atto di pignoramento immobiliare

L'Avv. Laura Romano (C.F. [redacted]) indirizzo di  
PEC: lauraronano@ordineavvocatiroma.org, quale procuratore di  
MARTE SPV S.R.L. - Società a responsabilità limitata con  
unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio  
Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel  
Registro delle Imprese di Treviso 04634710265 e P.IVA di  
gruppo n. 15846791000, iscritta al numero 35124.7 dell'elenco  
delle società veicolo di cartolarizzazione (SPV) tenuto  
presso la Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della  
Banca d'Italia del 7 giugno 2017 e per essa, quale  
procuratrice e servicer - giusta procura conferita per atto  
autentico nelle sottoscrizioni del Notaio Dr. Giorgio  
Portogale di Pordenone del 21 settembre 2016, rep.  
293285/28260 - la BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.  
(breviter "BANCA FININT S.P.A.") - Società per Azioni con  
unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via  
Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione  
nel Registro delle Imprese di Treviso 04040580963, iscritta  
all'Albo delle Banche al n. 5580 e capogruppo del Gruppo  
bancario "BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE", aderente al  
Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo  
Nazionale di Garanzia, capitale sociale € 91.473.007,00  
interamente versato, quest'ultima incorporante - a seguito di

STATO TROVATO E PRESENTATO  
AL RICHIEDENTE



STUDIO LEGALE ROMANO S.R.L.  
00198 Roma - Via Claudio Monteverdi, 20  
Tel. 06.8610471 - 06.45435787  
E-mail: lauraronano@ordineavvocatiroma.org

atto del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano del 26 ottobre 2020, rep. n. 54597/30824, registrato a Treviso il 25 ottobre 2020 n. 29243 serie IT - la "SECURITISATION SERVICES S.P.A." già avente sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Treviso n. 03546510268, che a sua volta agisce per il tramite della

mandataria con rappresentanza e sub-services - giusta procura conferita per atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dr. Giorgio Pertegato di Pordenone del 20 dicembre 2022, rep. 312206/42022 - HOIST ITALIA S.r.l. Società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via Gino Nais n. 16, C.F. e n. di iscrizione nel R.I. di Roma 12890671008 e F.IVA di gruppo n. 15846791000, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Manca - C.F.: MNC FMC 78C10 F9797, ivi domiciliato per la carica e munito degli occorrenti poteri in virtù di delibere del Consiglio di Amministrazione di Hoist Italia S.r.l. del 26 settembre 2022 e del 6.12.2022, in virtù di procura speciale allegata all'atto di precetto;

HOIST ITALIA S.r.l., dichiara di voler ricevere ogni comunicazione e notifica relativa al presente atto presso il domicilio del suddetto difensore al seguente recapito:

lauraromano@ordineavvocatiroma.org;

Promesso che:

- Con contratto del 12.12.2005 Rep. n.140807 Pacc. n.31792,

rogato Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro è stato stipulato un contratto di mutuo per l'importo di originari Euro 150.000,00 tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e

- Con atto debitamente notificato alla predetta istante

comunicava di essere subentrato nel possesso e godimento dell'immobile appresso descritto accollandosi il mutuo di cui sopra;

- In virtù di detto contratto in data 14.12.2005 Reg. gen. n.25682 e Reg. part. n.6649 è stata iscritta ipoteca volontaria su:

- Appartamento sito in Catanzaro, Via Scalfaro Ercolino n.40.

Distinto in Catasto al foglio, 47, p.lla 118, sub. 5 (ora sub. 6).

- Con contratto del 19.4.2006 Rep. n.60255 Racc. n.16699, rogato Notaio Antonio Andreacchio di Soverato è stato stipulato un contratto di mutuo per l'importo di originari Euro 150.000,00 tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e

- Con atto debitamente notificato alla predetta istante.

██████████ comunicava di essere subentrato nel possesso e godimento dell'immobile appreso descritto accollandosi il mutuo di cui sopra,

- In virtù di dello contratto in data 20.4.2006 Reg. gen. n.7944 e Reg. part. n.962 è stata iscritta ipoteca volontaria su:

- Appartamento sito in Catanzaro, Via Accorciatola Filanda n.31.

Distinto in Catasto al foglio 42, p.lla 1123, sub. 5.

- In virtù di contratto di cessione di crediti sottoscritto in data 30 giugno 2023, con effetti a decorrere dalla medesima data ed efficacia economica dal 30 gennaio 2023, MARTE SPV S.r.l. con socio unico e sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 - C.F. e n. di iscrizione Registro Imprese Treviso-Belluno n. 04634710265, P.IVA di gruppo 15846791000 - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 58 del T.U.B. e degli articoli 1,4 e 7.1 della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha acquistato, a titolo oneroso e pro-soluto un portafoglio di crediti classificati a "sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, non individuati in blocco, di titolarità della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Via A. Spinelli n. 30 (C.F. 09339391006), identificabili come indicato nel relativo avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del

17/06/2023 - Parte Seconda, n. 71, aventi le caratteristiche indicate ivi e nell'atto di cessione.

- La pubblicazione del citato avviso in G.U. è valsa anche quale notifica ai debitori ceduti;

- Fra i crediti oggetto di cessione è ricompreso anche quello derivante dai contratti di mutuo sopra menzionati;

- In forza di procura autenticata nella firma per atto a rogito del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone del 21.9.2016 (Rep. 293285 - Racc. n. 29260, la MARTE SPV S.r.l., ha conferito mandato a Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. - breviter "BANCA FININT S.P.A." (già "SECURITISATION SERVICES S.p.A.") - I.C.F. e n. REA di Treviso - Balluno 04040580963, Gruppo IVA Finint S.p.A. - Partita IVA 04977190265 con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, di agire, ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione. In qualità di soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamento ai sensi dell'articolo 2, comma 3(c), 6 e 6-bis della Legge sulla Cartolarizzazione, con espressa facoltà di sub-delegare a terzi l'attività di gestione.

- in forza di procura autenticata nella firma per atto del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone del 20.12.2022 (Rep. n. 312208 - Racc. n. 42020, registrato a Pordenone il 21.12.2022 al n. 18649 serie 11), la Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. ha sub-delegato, a Noist Italia S.r.l. - con sede

legale in Roma, (C.F.: 12898671008), l'attività di amministrazione, incasso e recupero delle somme dovute in relazione ai crediti.

- La parte mutuataria si è resa inadempiente non avendo eseguito il pagamento di rate di ammortamento scadute;

- In data 6.5.2024 è stato notificato alla parte mutuataria più avanti indicata atto di precetto intimante il pagamento della somma complessiva di Euro 316.025,81 di cui Euro 163.707,25 aggiornata all'8.11.2022 relativamente al contratto di mutuo del 12.12.2005 di originari Euro 150.000,00 ed Euro 152.318,56 aggiornata al 24.7.2018 relativamente al contratto di mutuo del 19.4.2006 di originari Euro 130.000,00 oltre interessi, accessori e spese legali;

- La parte debitrice non ha provveduto come da intimazione;

- Con l'avvertimento che a norma dell'art. 615 secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporre tempestivamente per causa a lui non imputabile;

Tutto ciò premesso,

Mi ha dichiarato che la MARTA SEV S.R.L. intende sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili offerti in garanzia dei quali esso procuratore mi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

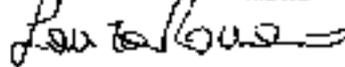
Per la quota di 1/3 della piena proprietà

- Appartamento in Comune di Catanzaro, Via Scalfaro n. 40, ubicato al piano terzo, composto da quattro vani ed accessori, con relativo soffitto. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 47, p.lla 118, sub. 6 (già sub. 5), Via Scalfaro Ercolino n. 40, Fiano 3, interno D, z.c. 1, cat. A/3, classe 1, vani 5.

- Appartamento in Comune di Catanzaro, Via Accorciatoia Filanda n. 32, posto al Fiano terra. Distinto in Catasto al foglio 48, p.lla 123, sub. 5, Via Accorciatoia Filanda, Piano T, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, vani 4.

Il suddetto compendio viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

Avv. Laura Romano



Conformemente a quanto sopra, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario

HO PIGNORATO

il compendio di cui sopra ed

HO FATTO INGIUNZIONE A

- [REDACTED]

di astenermi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della MARTE SPV S.R.L. il compendio pignorato. E per tale effetto

#### HO INVITATO

la parte esecutata ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice dell'Esecuzione.

#### HO AVVERTITO

la parte esecutata che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore



ad un sesto dell'importo complessivo del credito per il cui soddisfo è stato eseguito il pignoramento nonché dell'importo dei crediti degli eventuali intervenuti così come risultante dal contesto dei rispettivi ricorsi per intervento, dedotto l'importo degli eventuali versamenti già effettuati dei quali dovrà dare prova documentale. Con l'avvertimento altresì che a norma dell'art. 615 secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla positivamente per causa a lui non imputabile;

HO NOTIFICATO

Il suddetto atto è

nel domicilio in

UNEP - CORTE DI APPELLO DI ROMA

C/O n. 33538

ASTE GIUDIZIARIE®  
F 282700 Dep. € 100,00

Data Richiesta 23/07/2024  
Data UL/Pr. Acc.  
Data Precetto 16/05/2024  
Piacenza (MO) - ASSICURARE  
NON URGENTE

SETTORE 7  
ZONA 72

ASTE GIUDIZIARIE®

Filasciata copia conforme per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, 7



L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

- 7 AGO 2024

FUNZIONARIO UNEP  
PAOLA RIZZOCOLI

ASTE GIUDIZIARIE®

UNEP - ROMA  
Ct. C/033238 F/03270 Dep. €  
100,00  
DARE € 41,31  
NON URGENTE

Quint	€ 6,71
Trasferite	€ 15,06
10%	€ 1,57
Spese Posse	€ 0,00
Trasf. Avviso	€ 26,96
10% Avviso	€ 2,69
Spese Avviso	€ 0,85
Boa	€ 0,00
Varie	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 68,59</b>

10% versato in modo virtuale  
Data Richiesta 23/07/24  
Data Sc. 29/07/24  
L'Ufficiale Giudiziario

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1520 / 10002  
GRST S/RL TEL. 3721793  
18/07/24 PS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PostaleItaliane

278-59

ART. 140 COD. PROC. PENALE  
 ART. 140 COD. PROC. PENALE  
 ART. 157 COD. PROC. PENALE



CORTE D'APPELLO DI ROMA  
 UFFICIO UNICO  
 VIALE GABRIELI GESAPPE 52  
 00192 ROMA RM



ASTE GIUDIZIARIE  
 Cronologico n°

33539

ASTE GIUDIZIARIE

283

Comunicazioni ex artt. 139, 140, 660 c.p.c. e 197, 161 c.p.p.

Silino segnalarti per i motivi indicati in questo riquadro, indicati in questo:

<input type="checkbox"/> Qualificato	<input type="checkbox"/> Inesatturato
<input type="checkbox"/> Irreperibile	<input type="checkbox"/> Indirizzabile
<input type="checkbox"/> D. Proceduto	<input type="checkbox"/> Inesistente
<input type="checkbox"/> Sospeso/interdetto	<input type="checkbox"/> Inesistente
<input type="checkbox"/> Trasferito	<input type="checkbox"/> Insufficiente

Scritta illeggibile per comunicazione  
 Data: 11/11/2009  
 Firma: [Signature]

[Signature]

[Signature]

DDCPD1061

RAG



66870976674-1



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Cerca

Cerca Prodotti e Servizi per il tuo Business



Cerca Spedizioni



668709766741

Aggiungi spedizione



LE TUE SPEDIZIONI



RACCOMANDATA EX ARTT.

Spedizione 668709766741



Consegnata



dettagli spedizione ()



In transito  
12 Settembre 2024



In consegna  
13 Settembre 2024

CONSEGNATA



restituita al mittente in data 13/09/24

13 Settembre 2024 11:39

ROMA RM



# Esito della Spedizione

ASTE GIUDIZIARIE



Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione 668709766747:

La spedizione è stata consegnata in data 13/09/2024

Data e ora Stato lavorazione

12/09/2024 07:54 in data

13/09/2024 09:22 in data

13/09/2024 11:39 restituita al mittente in data 13/09/24

Luogo

ROMA RM

ROMA RM

ROMA RM

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti

Poste Italiane



LEGENDA DEGLI STATI DI SPEDIZIONE

INFORMATIVA SUL CERCA SPEDIZIONI



AIUTACI A MIGLIORARE

## Aiutaci a migliorare

Partecipa al sondaggio. Miglioriamo insieme i servizi di Poste Italiane.

SÌ, PARTECIPÒ ([HTTPS://AIUTACIAMIGLIORARE.POSTE.IT/SONDAGGI/CERCA\\_SPED\\_BUSINESS](https://aiutaci.migliorare.poste.it/sondaggi/cerca_sped_business))



Prodotti dedicati



Ros. 138492  
AC  
G 300310304

STUDIO LEGALE ROMANO S.R.L.  
00198 Roma - Via Claudio Monteverdi n. 20  
Tel. 06/8610471 - 06/45435787  
lauraromano@ordineavvocatiroma.org

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ORIGINALE

### ATTO DI PRECETTO

MARTE SPV S.R.L. - Società a responsabilità limitata con unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 04634710265 e P.IVA di gruppo n. 15846791000, iscritta al numero 35124.7 dell'elenco delle società veicolo di cartolarizzazione (SPV) tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017 e per essa, quale procuratrice e servicer - giusta procura conferita per atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dr. Giorgio Partegato di Pordenone del 22 settembre 2016, rep. 293285/28260 - la BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. (breviter "BANCA FININT S.P.A.") - Società per Azioni con unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 04040580963, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5580 e capogruppo del Gruppo bancario "BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE", aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, capitale sociale € 91.743.007,00 interamente versato, quest'ultima incorporata a seguito di atto del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano del 26 ottobre 2020, rep. n. 51597/20804, registrato a Treviso il 26 ottobre 2020 e. 29343 serie IT - la "SECURITISATION

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE ROMANO S.R.L.

00198 Roma - Via Claudio Monteverdi, 20

Tel.: 06.8610471 - 06.45435787

E-mail: lauraromano@ordineavvocatiroma.org

SERVICES S.P.A." già avente sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, codice fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Treviso n. 03546510268, che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer - giusta procura conferita per atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dr. Giorgio Perregato di Pordenone del 20 dicembre 2022, rep. 312206/42020 - HOIST ITALIA S.r.l. Società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via Gino Naia n. 16, C.F. e n. di iscrizione nel R.T. di Roma 12898671009 e P.IVA di gruppo n. 15846791090, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Manca - C.F.: MNC FNC 78019 F9797, ivi domiciliato per la carica e munito degli occorrenti poteri in virtù di delibere del Consiglio di Amministrazione di Hoist Italia S.r.l. del 26 settembre 2022 e del 6 dicembre 2022, rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Romano con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20 - C.F.: RMNLRA70070RS01E - indirizzi di PEC: lauraromano@ordineavvocatiroma.org, dove elegge domicilio in virtù di procura speciale alle liti allegata al presente atto.

HOIST ITALIA S.r.l., dichiara di voler ricevere ogni comunicazione e notifica relativa al presente atto presso il domicilio del suddetto difensore al seguente recapito: lauraromano@ordineavvocatiroma.org;

Prezesso che:

- Con contratto del 12.12.2005 Rep. n.140807 Racc. n.37792, rogato Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro è stato stipulato un contratto di mutuo per l'importo di originari Euro 150.000,00 tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e

- Con atto debitamente notificato alla predetta istante,

comunicava di essere subentrato nel possesso e godimento dell'immobile appreso descritto accollendosi il mutuo di cui sopra;

- In virtù di detto contratto in data 14.12.2005 Reg. gen. n.26682 e Reg. part. n.6649 è stata iscritta ipoteca volontaria su:

- Appartamento sito in Catanzaro, Via Scalfaro, Escolino n.49.

Distinto in Catasto al foglio. 47, p.lla 110, sub. G.

- Con contratto del 19.4.2006 Rep. n.60255 Racc. n.16599, rogato Notaio Antonio Andreacchio di Soverato è stato stipulato un contratto di mutuo per l'importo di originari Euro 137.000,00 tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e

C.F.:

- Con atto debitamente notificato alla predetta istante,

[REDACTED]

comunitava di essere subentrato nel possesso e godimento dell'immobile appreso descritto accullendosi il mutuo di cui sopra:

- In virtù di detto contratto in data 20.4.2006 Reg. gen. n.7044 e Reg. part. n.952 è stata iscritta ipoteca volontaria su:

- Appartamento sito in Cotanzano, Via Accorciatola Filanda n.31.

Distinto in Catasto al foglio 48. p.lla 1123, sub. 5.

- In virtù di contratto di cessione di crediti sottoscritto in data 08 giugno 2023, con effetti \* decorrenza dalla medesima data ed efficacia economica del 30 gennaio 2023, MARTE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 - C.F. e n. di iscrizione Registro Imprese Treviso-Belluno n. 04634710265, P.IVA di gruppo 15846791000 - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 58 del T.U.B. e degli articoli 1,4 e7.F della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha acquistato, a titolo oneroso e pro-soluto un portafoglio di crediti classificati a "sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, con individuati in blocco, di titolarità della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Via A. Spinelli n. 30 (C.F. 03839391006), identificabili come indicato nel relativo avviso pubblicato

sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 17/06/2023 - Parte Seconda, n. 71, aventi le caratteristiche indicate ivi e nell'atto di cessione,

- La pubblicazione del citato avviso in G.U. è valida anche quale notifica ai debitori ceduti;

- Fra i crediti oggetto di cessione è compreso anche quello derivante dai contratti di mutuo sopra menzionati;

- In forza di procura autenticata nella firma per atto a rogito del Notaio Giorgio Portogato di Pordenone del 21.9.2016 Rep. 293285 - Racc. n. 28260, la MARTE SPV S.r.l., ha conferito mandato a Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. - breviter "BANCA FININT S.P.A." (già "SECURITISATION SERVICES S.p.A.") - (C.F. e n. REA di Treviso - Belluno 04040580963, Gruppo IVA Finint S.p.A. - Partita IVA 04977190265 con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, di agire, ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, in qualità di soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamento ai sensi dell'articolo 2, commi 1(c), 6 e 6-bis della Legge sulla Cartolarizzazione, con espressa facoltà di sub-delegare a terzi l'attività di gestione.

- In forza di procura autenticata nella firma per atto del Notaio Giorgio Portogato di Pordenone del 20.12.2022 (Rep. n. 312285 - Racc. n. 42020, registrato a Pordenone il 21.12.2022 al n. 18649 serie 17), in banca finanziaria

Internazionale S.p.A. ha sub-delegato, a Host Italia S.p.A.  
- con sede legale in Roma, (C.F.: 12890071003), l'attività  
di amministrazione, incasso e recupero delle somme dovute in  
relazione ai crediti.

- La parte mutuataria si è resa corsa non avendo provveduto  
al pagamento di rate di ammortamento scadute per cui  
l'istante, anche ai sensi dell'art. 1180 c.c., dichiara  
formalmente e ad ogni effetto che, essendosi verificata la  
decadenza del termine invade esigere immediatamente il  
soddisfo dell'intero credito vantato;

In virtù

Dei titoli suindicati in suo possesso, muniti della forma  
esecutiva, dei quali si omette la notifica ai sensi di legge

**I N T I M A**

di pagare ad essa istante, entro il termine di dieci giorni  
dalla notificazione del presente atto, la complessiva somma  
di Euro 316.025,81 di cui Euro 163.707,25 aggiornata  
all'8.11.2022 relativamente al contratto di mutuo del  
12.12.2005 di originari Euro 150.000,00 ed Euro 152.313,56  
aggiornata al 24.7.2018 relativamente al contratto di mutuo  
del 19.4.2006 di originari Euro 130.000,00.

Oltre successivi interessi sino al saldo, a norma di legge e di contratto, spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi.

Con avvertimento che, in difetto di pagamento nel termine suindicato, si procederà alla esecuzione forzata sui seguenti immobili:

Di proprietà del Sig. [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà

1) Appartamento sito in Catanzaro, Via Scalfaro Ercolino n.40.

Distinto in Catasto al foglio, 47, p.lla 118, sub. 6.

Ipotecato a garanzia del mutuo del 12.12.2005 Rep. n.140807 Racc. n.37792, rogato Notaio Paolo Guattieri di Catanzaro dell'importo di originari Euro 150.000,00.

2) Appartamento sito in Catanzaro, Via Accorciatoia Filanda n.31.

Distinto in Catasto al foglio, 48, p.lla 1123, sub. 5.

Ipotecato a garanzia del mutuo del 19.4.2006 Rep. n.60255 Racc. n.16699, rogato Notaio Antonio Andreacchio di Soverato dell'importo di originari Euro 110.000,00.

Si avverte, ex art. 13 del D.l. 83/2016, che il debitore può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal Giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o

proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Eventuali pagamenti a saldo intervenuti prima della notifica del presente atto, renderanno inefficace l'atto stesso. Di eventuali pagamenti parziali sarà presa nota ai fini degli ulteriori atti esecutivi.

Con salvezza di tutti i diritti spettanti a MARTE SPV S.R.L. in base alla legge ed al contratto di mutuo.

Avv. Laura Romano  
*Laura Romano*

### Mandato alle liti

**MARTE SPV S.R.L.**, società a responsabilità limitata con unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 04634710265 e P.IVA di gruppo n. 15846791000, iscritta al numero 35124.7 dell'elenco delle società veicolo di cartolarizzazione (SPV) tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del giugno 2017, e per essa, quale procuratrice e *servicer* - giusta procura conferita per atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato di Pordenone del 21 settembre 2016 rep. n. 293285/28260 - la **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.** (previter "BANCA FININT S.P.A."), società per azioni con unico socio, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso 04040580963, iscritta all'Albo delle Banche al n. 3586 e capogruppo del Gruppo bancario "BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE", quest'ultima incorporante - a seguito di atto del Notaio Dott. Alberto Sartorio di Conegliano del 26 ottobre 2020, rep. n. 4597/10824, registrato a Treviso il 26 ottobre 2020 n. 29243 serie IT - la "SECURITISATION SERVICES S.P.A.", già avente sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Treviso n. 03546510268, che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e *sub-servicer* - giusta procura conferita per atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dott. Giorgio Pertegato di Pordenone del 20 dicembre 2022 rep. 312208/42020 - **HOIST ITALIA S.R.L.**, società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via Gino Nais n. 16, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 12898671008 e P.IVA di gruppo n. 15846791000, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Manca (CF MNCFNC78C10F979T), ivi domiciliato per la carica e munito degli occorrenti poteri in virtù di delibere del Consiglio di Amministrazione di Hoist Italia del 26 settembre 2022 e del 06 dicembre 2022.

### DELEGA

L'Avv. Laura Romano (C.P.: RMNLRA 70L70 H501E), P.E.C.: lauraroniano@ordineavvocatiroma.org, del Foro di Roma, a rappresentare e difendere la predetta Società nel presente atto di precetto nei confronti di [redacted] al Tribunale di Catanzaro e nella successiva fase esecutiva, in ogni sua sede e grado, anche di opposizione ed esecuzione, ogni potere previsto dalla Legge, ivi compreso quello di rinunciare agli atti, accettare rinunce, proporre reclami ed ogni altra impegnativa, chiamare in causa terzi, proporre domande riconvenzionali, eleggere domicilio e nominare conciliatari, farsi sostituire, conciliare e transigere.

### ELEGGE DOMICILIO

presso l'indirizzo di posta elettronica certificata lauraroniano@ordineavvocatiroma.org

Dichiara inoltre di aver ricevuto tutte le informazioni previste ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e della disciplina vigente in materia di privacy, prestando il proprio consenso al trattamento dei dati personali per l'espletamento del mandato conferito.

[redacted]  
Hoist Italia S.r.l.

Dott. Francesco Manca

Vera e autentica la firma su apposta

  
Avv. Laura Romano

Relata di notifica ex art. 4 legge 21 gennaio 1994 n.53

Rep. 3353

Io sottoscritto Avv. Laura Romano, con studio in Roma, Via Claudio Monteverdi n. 20 in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Roma n. 897 del 2006 previo iscrizione al n.ro 3353 del registro cronologico, ho notificato il suddetto atto a:

[Redacted recipient information]

A mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 39222575492-3 spedita dall'Ufficio postale di ROMA N. 39, Roma, 3 maggio 2024

Avv. Laura Romano

*Laura Romano*



Posteitaliane

Modello 1060/04 - Ed. 1/17 (01/01/2014) - 2/2014 - 2014

RICEVUTA

Assicurazione **ATTO GIUDIZIARIO** (paga ad avvio di ricezione Mod. 21L)

È vietata l'introduzione di francobolli e valori; Poste Italiane SpA in base alla risposta

Si prega di compilare a cura del mittente in stampatello

DESTINATARIO	[Redacted]	N° DA	[Redacted]
	[Redacted]	PROV	[Redacted]
<b>STUDIO LEGALE ROMANO S.T.A.</b>			
MITEVRE 00198 Roma - Via Claudio Monteverdi, 20			
Via Piazza - Tel. 06.8610471 - 06.45435787			
E-MAIL: <a href="mailto:lauraromano@ordineavvocataroma.org">lauraromano@ordineavvocataroma.org</a>			
C.A.P. _____ COMUNE _____			

Per ulteriori informazioni consultare la Carta dei Servizi disponibile su [www.poste.it](http://www.poste.it)

6480  
www.posteitaliane.it

TASSE

AVVENUTA CONSEGNA	MANCATA CONSEGNA	AVVENUTO RITIRO
<p><b>Spett.le (se solo cassa)</b></p> <p><input type="checkbox"/> destinatario persona fisica</p> <p><input type="checkbox"/> destinatario persona giuridica</p> <p>In data ... / ... / ...</p> <p>nelle mani di [redacted] nome e cognome</p> <p>In qualità di <input type="checkbox"/> destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> rappresentante legale</p> <p><input type="checkbox"/> curatore fallimentare</p> <p><input type="checkbox"/> amministratore (severità) <input type="checkbox"/> delegatario (severità)</p> <p><input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni</p> <p><input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (severità)</p> <p><input type="checkbox"/> persona iscritta alle tasse</p> <p><input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> persona incaricata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> portiere dello stabile</p> <p>firma del ricevente [redacted]</p> <p>Il ricevente non ha fornito il presente avviso</p> <p><input type="checkbox"/> per averlo fatto</p> <p><input type="checkbox"/> per incapacità fisica o di altro genere</p> <p><input type="checkbox"/> per rifiuto, ma ha fornito il presente avviso al personale di consegna</p> <p>Spetta comunicazione di avvenimento non illecito con raccomandata</p> <p>In data ... / ... / ...</p> <p>firma del mittente [redacted]</p>	<p><input type="checkbox"/> per responsabilità del destinatario</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> per temporanea assenza del destinatario</p> <p>per rifiuto di</p> <p><input type="checkbox"/> del Poste</p> <p><input type="checkbox"/> di fornire i documenti necessari al consegna</p> <p>In qualità di <input type="checkbox"/> destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> rappresentante legale</p> <p><input type="checkbox"/> curatore fallimentare</p> <p><input type="checkbox"/> amministratore generale <input type="checkbox"/> delegatario (severità)</p> <p><input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni</p> <p><input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (severità)</p> <p><input type="checkbox"/> persona addetta alle tasse</p> <p><input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> persona incaricata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario</p> <p><input type="checkbox"/> portiere dello stabile</p> <p>avvenuto deposito in data ... / ... / ...</p> <p>specifica comunicazione di avvenimento deposito con raccomandata</p> <p>nome del mittente [redacted] firma del mittente [redacted]</p> <p>firma dell'addetto [redacted]</p>	<p>In data ... / ... / ...</p> <p>firma del ricevente [redacted]</p> <p>Il ricevente non ha fornito il presente avviso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> il ricevente non ha fornito il presente avviso</p> <p>firma del mittente [redacted]</p> <p>Timbro dell'ufficio </p> <p><b>MODELLO DAL</b></p>

Inizio raccomandato:  
**NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 300/82**  
**AVVISO DI RICEVIMENTO**  
 dell'atto spedito con raccomandata

N. AG 39222575492-8

Parte Istituzionale

Stato Precupolare

Ufficio Giudiziario

Mod. 234 - Mod. 1102 - Ed. 01/18 - Ed. 2014/2015 - Ed. 11/11

**AR**



29222575492-5

Da Restituire a:  
**Restituire all'indirizzo PEC\***

N.B. La scrittura dell'indirizzo PEC da parte del mittente DEVE essere conforme all'art. 370 del regolamento che ne garantisce la piena ed immediata leggibilità. Fatta salva l'obbligo di adattare l'indirizzo.

**STUDIO LEGALE ROMANO S.r.l.**  
 00196 Roma - Via Claudio Monteverdi, 20  
 Tel. 06 8610411 - 06 45435787  
 Email: romanofg@studiolegaleromano.org

ASTE GIUDIZIARIE

30 2225750 948

ATTO DA NOTIFICARE N.

DEL 3/5/24

ASTE GIUDIZIARIE

Destinatario

Indirizzo

CAP/Località

Cela

Firma del ricevente



ASTE GIUDIZIARIE  
Ufficio dell'ufficio  
ricepito

SE IL DESTINATARIO È ASSENTE

- CAD inserita nella cassetta postale
- CAD affissa alla porta d'ingresso

Firma dell'addetto

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

AVVISO DI RICEVIMENTO RACCOMANDATA C.A.D.  
Comunicazione di avvenuto deposito  
spedita con raccomandata

N° 600 188 51281

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Posteitaliane

APPLICARE ETICHETTA  
DEDICATA AL 7% CAD (AR CAD)  
SE PRESENTE NGL 238

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Da restituire a

Sizzo

ASTE GIUDIZIARIE

20

Arretrati e interessi su arretrati

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Dott.ssa Paola Gualtieri  
Notaio

N. 140607 del Repertorio.-----

N. 37792 della Raccolta.-----

*Paola Gualtieri*

CONTRATTO DI MUTUO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno dodici del mese di dicembre,

in Catanzaro, nei locali della Banca Nazionale del Lavoro

S.p.A. alla Piazza Matteotti,-----

Innenzi a me Dott. PAOLA GUALTIERI, Notaio in Catanzaro ed i

scritte nel ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanza-

ro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia -----

SI SONO COSTITUITI

1) Per la "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A" con sede legale

in Roma, Via Vittorio Veneto n.119, iscritta all'Albo delle

Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario BNL iscritto all'Albo

dei gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, capitale sociale

Euro 2.164.437.712,96 i.v., codice fiscale e numero d'iscri-

zione del Registro delle Imprese di Roma n. 00651990582 e

partita IVA n.00920451902 (che nel corso del presente atto

verrà chiamata più brevemente "Banca", il sig. -----



nella qualità di Quadro Direttivo con poteri di firma, della

Filiale di Catanzaro della Banca stessa, a quest'atto auto-

izzato con verbale del Comitato Esecutivo della Banca Nazio-

nale del Lavoro S.p.A. del 29 maggio 2005 n.5583 che in e-

estratto autenticato dal Notaio Antonino Previtera di Roma in  
data 7 ottobre 2005 n.35150 del repertorio, trovasi allegato  
sotto la lettera A) all'atto a mio rogito del 25 ottobre 2005  
n.140338 del repertorio, registrato a Catanzaro il 26 ottobre  
2005 al n.4696/IT

2)

[Redacted]

la quale dichiara di non  
essere coniugata; (che nel corso del presente atto verrà  
chiamata più brevemente "Parte Mutuataria").

Nonché il signor [Redacted]

[Redacted]

(che nel corso  
del presente contratto verrà chiamato più brevemente "Garan-  
te", allo scopo di prestare fidejussione.

I suddetti costituiti della cui identità, qualifica e poteri  
io notaio sono personalmente certo, d'accordo tra di loro e  
con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni e  
stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1.º  
(Importo del mutuo)

1. La "Banca", come sopra rappresentata, concede alla "Parte  
Mutuataria" che accetta, un mutuo di Euro 150.000,00 (cento-  
cinquantamila virgola zero zero) ai sensi del proprio statuto  
e degli Articoli 10, 39 e seguenti del D.Lgs. 1º settembre

1993, n.385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

2. Il mutuo viene concesso ai patti e con gli obblighi recati dalle norme di legge vigenti in materia e dal codice civile, dal presente contratto e dal capitolato di patti e condizioni, che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, dichiarando le parti di averne in precedenza avuto conoscenza e di accettarne tutte le clausole.

ARTICOLO 2.1

(Erogazione e quietanza)

1. Il mutuo viene erogato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione del presente contratto dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria" che dichiara di ricevere la somma di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) costituente l'intero importo del mutuo, di cui dà ampia e finale quietanza.

2. La "Parte Mutuataria" riversa alla "Banca" la somma erogata, che viene costituita come pegno irregolare infruttifero.

Detta somma, al netto dell'importo complessivo di Euro 1.028,69 (milleventotto virgola sessantanove) costituito dalle singole voci dettagliatamente riportate nel documento contabile che la "Parte Mutuataria" dichiara di aver ricevuto

dalla "Banca", sarà avvincolata a favore della "Parte Mutuataria" stessa con valuta 15 (quindici) giorni da oggi (compren-

dendo nel computo anche tale giorno; dopo che la "Parte Mu-

tuataria" a sua cura e spese, entro e non oltre 45 (quaranta-

cinque) giorni da oggi (comprendendo nel computo anche tale

giorno) abbia provveduto a produrre alla "Banca":

a) copia autentica, rilasciata in forma esecutiva, del con-

tratto, nonché dichiarazione notarile definitiva, nella quale

senza riserve venga attestato:

- che l'ipoteca che garantisce il mutuo è stata regolarmente

iscritta, che ha il grado previsto nella delibera di concess-

sione e che gli immobili ipotecati risultano di piena pro-

prietà della "Parte mutuataria";

- che la "Parte Mutuataria" ed il "Garante" sono regolarmente

intervenuti nel contratto e si trovano nel pieno e libero go-

dimento dei propri diritti ed almeno undici giorni dopo l'i-

scrizione dell'ipoteca suddetta;

b) duplo della nota di iscrizione di ipoteca.

3. Decorso inutilmente il suddetto termine di 45 (quaranta-

cinque) giorni senza che la "Parte Mutuataria" abbia provve-

duto a produrre la documentazione sopra prevista, la Banca

potrà ritenere risolto il contratto, restando a carico della

"Parte Mutuataria", oltre al rimborso del capitale:

- le spese di istruttoria;

- gli interessi di preammortamento e decorrere dal quindices-

imo giorno da oggi (comprendendo nel computo anche tale

giorno, nella misura prevista al successivo articolo 12, art. 1289

la commissione di estinzione anticipata; .....

- gli eventuali premi per polizze assicurative contro i rischi da incendio; .....

- l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni; .....

- tutti gli altri oneri inerenti e conseguenti al mutuo, comprese le spese di cancellazione dell'ipoteca; .....

che dovranno essere soddisfatti prima della cancellazione

suddetta, salva la facoltà della "Banca" di prorogare il suddetto termine. Analogamente la "Banca" potrà ritenere risolto

il contratto di mutuo qualora (anche prima dello svincolo della somma costituita in pegno) emergessero circostanze di

fatto ovvero risultassero dai documenti sopra indicati vizi di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero impedito

la stipulazione del contratto. La risoluzione verrà dichiarata dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria" a mezzo di lettera

raccomandata. ....

4. La "Banca" avrà diritto di compensare la somma costituita in pegno con ogni debito della "Parte Mutuataria" derivante dall'avvenuta risoluzione del contratto. ....

5. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse di cui al successivo art. 3. Per il presente mutuo l'indicatore sintetico di costo, previsto dalla normativa sulla trasparenza delle condizioni contrattuali, delle operazioni e dei

servizi bancari e finanziari, è pari al 3,59% come risulta

dal documento di sintesi allegato al presente contratto sotto

la lettera "B".

ARTICOLO 3.4

(Condizioni, modalità e termini di rimborso)

La "Parte Mutuataria" si obbliga a rimborsare alla "Banca" il

mutuo concesso con il presente contratto al tasso di interes-

se variabile mensilmente, secondo le seguenti condizioni, mo-

dalità e termini:

a) il tasso di interesse di ammortamento viene determinato

della somma dei seguenti addendi:

1) una quota fissa pari a 1,35 punti per anno, costituita

dalla commissione di intermediazione spettante alla "Banca";

2) una quota variabile costituita dal tasso nominale annuo

pari al tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" - Euro

Interbank Offered Rate) a un mese, rilevato sul mercato dei

depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore

11:00 ora dell'Europa Centrale dal Comitato di gestione

dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso

sui principali circuiti telematici e di norme pubblicate sul

quotidiano Il Sole 24 ore, per valuta il primo giorno del me-

se (giorno bancario lavorativo) antecedente la decorrenza di

ciascuna rata. Qualora il suddetto primo giorno dovesse cade-

re in giorno non lavorativo, l'"Euribor" sarà rilevato per

valuta con riferimento al giorno feriale più vicino antec-

dente a tale data.

Il valore del parametro "Euribor" a un mese rilevato per valuta il primo giorno del mese precedente la data odierna è pari al 3,59% nominale annuo.

Cualora a una data di rilevazione non fosse disponibile la quotazione dell'"Euribor",

per gli importi ancora da erogare, l'erogazione sarà rinviata al primo giorno lavorativo successivo per il quale la quotazione si renderà disponibile;

per gli importi già erogati, verrà utilizzato il corrispondente valore del precedente periodo di interessi.

Gli interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e all'effettivo numero di giorni trascorsi;

b) la durata iniziale sarà superiore a 20 (venti) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di rate mensili posticipate, costituite dalla quota di rimborso del capitale e dai relativi interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna salvo quanto di seguito specificato:

1) a Euro 749,31 (settecentoquarantannove virgola zero uno)

per il primo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 28 febbraio 2006 fino a quella del 31 gennaio 2011;

2) a Euro 827,66 (ottocentoventisette virgola sessantasei)

per il secondo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 31 gennaio 2011 fino a quella del 31 gennaio 2016;

3) a Euro 914,56 (novecentoquattordici virgola cinquantasei) per il terzo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza

del 29 febbraio 2016 fino a quella del 31 gennaio 2021; =====

4) a Euro 1.010,59 (millediecì virgola cinquantanove) per il quarto periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del

28 febbraio 2021 fino a quella del 31 gennaio 2026; =====

5) a Euro 1.116,70 (millecentosedici virgola settanta) per il

quinto periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del

28 febbraio 2026 fino a quella del 31 gennaio 2031, nonché

per l'eventuale ulteriore periodo fino alla scadenza della

durata massima prevista di 30 (trenta) anni, fatto salvo

quanto appresso indicato per l'ammontare dell'ultima rata.

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al primo febbraio

2006 e quindi la prima rata scadrà il 28 febbraio 2006. Ogni

rata sarà comprensiva di una quota di interessi, da calcolar-

si applicando al capitale residuo il tasso come sopra deter-

minato, e di una quota di capitale, pari alla differenza tra

l'ammontare della suddetta rata costante e quello della quota

di interessi, in funzione della variabilità del tasso di in-

teresse e, pertanto, della diversa incidenza delle quote di

capitale, la durata effettiva dell'ammortamento del mutuo

potrà variare fino ad un massimo di 30 (trenta) anni. In caso

di variazione del tasso di interesse tale da impedire che

l'ammortamento del mutuo avvenga entro il limite di durata

predetto, l'ammontare dell'ultima rata sarà comprensiva della

quota di interessi e dell'intero capitale non ancora rimbor-  
sato. Qualora, per effetto delle variazioni del tasso di in-

teresse, la quota di interessi risultasse superiore all'im-  
porto della suddetta rata costante, l'eccedenza dovrà essere  
riconosciuta dalla "Parte Mutuataria" contestualmente al pa-  
gamento della relativa rata;

c) per quanto riguarda gli interessi relativi al periodo di  
preammortamento, la Banca provvederà a trattenere, in occa-  
sione dello svincolo delle somme costituite in pegno, l'im-  
porto corrispondente a tali interessi calcolati a decorrere  
dal quindicesimo giorno da oggi fino al giorno antecedente la  
suddetta data di inizio dell'ammortamento al tasso dello  
0,34166665% mensile.

ARTICOLO 4. -

(Interessi di mora)

1. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del  
presente contratto, rimasta non pagata, produrrà di pieno di-  
ritto, dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a ca-  
rigo della "Parte Mutuataria" e a favore della "Banca", inte-  
ressi non suscettibili di capitalizzazione periodica.

2. Il tasso di mora verrà stabilito trimestralmente (dal 1°  
gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° lu-  
glio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni  
anno), in misura pari al tasso effettivo globale medio, rife-  
rito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appar-

tenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle Banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio Italiano dei Cambi e dalla Banca d'Italia, rilevato trimestralmente ai sensi dell'art.2, comma 1 della legge 7 marzo 1996 n.104, recante disposizioni in materia di usura, attualmente pari al 5,73% annuo.

3. Qualora, per qualsiasi motivo, il suddetto tasso effettivo globale medio non fosse più rilevato, il tasso di mora verrà stabilito semestre per semestre, maggiorando di 4 (quattro) punti il tasso nominale annuo risultante dalla media aritmetica mensile delle rilevazioni giornaliere per data valuta del tasso interbancario per l'area euro (Euribor - Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi, effettuate sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore

11:00 ora dell'Europa Centrale del Comitato di gestione dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuse sui principali circuiti telematici e di norma pubblicate sul quotidiano Il Sole 24 Ore. Per il primo semestre solare verrà presa a base la media del tasso "Euribor" a sei mesi come sopra determinata del mese di novembre dell'anno precedente; per il secondo semestre solare verrà presa a base la media

del tasso "Euribor" a sei mesi del mese di maggio dello stesso anno.

4. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il so-

lo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della "Banca" di ritenere la "Parte Mutuataria" decaduta dal beneficio del termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il rimborso totale della somma dovuta per capitale residuo, interessi, spese e accessori.

ARTICOLO 5.4

(Restituzione anticipata)

1. La "Parte Mutuataria" potrà rimborsare anticipatamente il capitale mutuo, in tutto o in parte, durante il corso dell'ammortamento, entro e non oltre il giorno quindici (15) di ciascun mese dell'anno.

2. A tal fine la "Parte Mutuataria" dovrà provvedere:

a) a corrispondere, sul capitale anticipatamente restituito,

gli interessi maturati dall'ultima scadenza al giorno del pagamento, calcolati al tasso di interesse della rata in corso;

b) a versare un compenso pari allo 0,50% (zero virgola cinque per cento) del capitale rimborsato anticipatamente (esempio: euro 1.000,00 x 0,50% = euro 5,00);

c) a pagare gli arretrati che risultassero dovuti, le eventuali spese giudiziali anche se irripetibili sostenute dalla

"Banca" e ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, quest'ultima risultasse creditrice;

d) a pagare, per diritti di conteggio di restituzione, l'impor-

to di Euro 50,00 indicato nell'ultimo articolo del capitolato.

allegato. -----

3. E' in facoltà della "Banca" rifiutare restituzioni parziali del capitale che non raggiungano l'ammontare di una annualità del mutuo e, comunque, di importo inferiore ad euro 500,00 (cinquecento). -----

4. In caso di estinzione anticipata nessun altro onere può essere addebitato all'infuori di quanto indicato nel presente articolo. -----

ARTICOLO 5.º  
(Ipoteca immobiliare) -----

1. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti alla "Parte mutuataria" dal presente contratto e dall'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonché infino del rimborso delle spese, la Parte mutuataria consente che a proprio carico e a favore della "Banca" venga iscritta ipoteca su tutti immobili di sua proprietà descritti in calce al presente atto, nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato. -----

2. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di Euro

100.000,00 (trecentomila virgola zero zero) la quale comprende e garantisce l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento e di mora al tasso, che, ai soli fini dell'iscrizione dell'ipoteca, viene fissato nella misura del 5,734 (cinque virgola settantatré per cento) annuo (fatti salvi gli eventuali criteri di determinazione e variazione di

cui ai precedenti articoli 3 e 4), per spese e accessori (quali gli oneri contrattualmente stabiliti per i casi di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto e di estinzione anticipata del mutuo; le spese di giudizio e quelle di cui al primo comma dell'articolo 2855 cod.civ.; i premi di assicurazione contro l'incendio e il fulmine; i rimborsi di tasse e imposte) e per quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto e degli atti conseguenti e di quietanza susseguenti.

3. Ai sensi dell'articolo 39, terzo comma, del D.Lgs. n.385/1993, l'ipoteca, a seguito dell'applicazione al mutuo della clausola di indicizzazione di cui all'articolo 3 del presente contratto, garantisce il credito della "Banca" fino a concorrenza di quanto effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di detta clausola.

4. La "Parte mutuataria" espressamente autorizza la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a procedere, a semplice richiesta della "Banca" e ogni altro atto necessario da ogni sua responsabilità, all'iscrizione dell'ipoteca.

come sopra consentita. =====

5. La "Parte mutuataria" garantisce la libera e piena proprietà degli immobili sottoposti all'ipoteca a favore della "Banca" e l'inesistenza degli stessi da altri vincoli o gravami di qualsiasi specie. =====

6. A migliore identificazione dell'immobile oggetto dell'ipoteca si allega al presente atto sotto la lettera "C" tipo planimetrico debitamente firmato dalle parti e da me notaio, dove il capite descritto è graficamente rappresentato. =====

===== ARTICOLO 6/BIS =====

===== (Fidejussione) =====

1. Il signor [REDACTED] dichiara di prestare fidejussione, in via solidale e indivisibile, per sé e successori, fino alla concorrenza di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla "Parte Mutuataria" con il presente contratto e fino alla completa estinzione delle stesse (con espressa rinuncia al termine di liberazione di cui all'articolo 1957 cod. civ.), in particolare per la restituzione del capitale mutuato, per il pagamento dei relativi interessi, anche di mora e accessori, per il rimborso delle spese e in genere per qualsiasi altro titolo anche accessorio che si riferisca al presente contratto. =====

2. Fermo restando che l'eventuale decadenza della "Parte Mutuataria" dal beneficio del termine si intenderà automatica-

mente estesa al "Garante", questi si obbliga a versare alla "Banca", nei limiti dell'importo sopra indicato, dietro semplice invito della "Banca" stessa a mezzo di lettera raccomandata, fax o telegramma, quanto dovuto dalla "Parte Mutuataria" qualora questa mancasse, per qualsiasi motivo, alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti. In caso di ritardo nel pagamento, il "Garante" è tenuto a corrispondere alla

"Banca" gli interessi di mora nella stessa misura prevista a carico delle "Parte Mutuataria."

3. La fidejussione è indipendente da qualsiasi altra garanzia prestata a favore della "Banca" nell'interesse della "Parte Mutuataria". Essa rimane ferma e valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni, anche nel caso di revoca, inefficacia o annullamento dei pagamenti eseguiti dalla

"Parte Mutuataria", come nel caso in cui la "Banca" avesse consentito, a suo insindacabile giudizio e senza alcun obbligo di informare il "Garante", dilazioni di pagamento nonché

modifiche agli originari termini, modalità e condizioni di rimborso del mutuo, sproporzioni ed accelli, riduzioni o restrizioni ovvero rinunce o sostituzioni delle garanzie reali o personali costituite con il presente contratto o che fosse-

ro in seguito comunque prestata, anche per remissione o transazione da parte della "Banca". Nell'ipotesi in cui le obbli-

gazioni garantite o le altre garanzie siano dichiarate inva-  
lida, la fidejussione si intende estesa a garanzia dell'ob-

bligio di restituzione delle somme comunque erogate. -----

4. Il "Garante" rinuncia ad avvalersi di ogni diritto di regresso o di surroga che potesse spettargli nei confronti della "Parte Mutuataria", di coobbligati o di garanti ancorché cofidejussori, fino a quando il credito della "Banca" non sia stato integralmente soddisfatto. -----

----- ARTICOLO 7. -----

----- (Premio di Assicurazione) -----

La "Parte mutuataria" resta obbligata a corrispondere alle suddette scadenze mensili l'importo di Euro 2,70 (due virgola settanta) (fatte salve eventuali variazioni nella misura dell'imposta), per rimborsare la "Banca" del premio di assicurazione

contro i danni dell'incendio relativo a polizza-convenzione stipulata da quest'ultima in nome e per conto della "Parte mutuataria" stessa, polizza che resterà depositata presso la "Banca" per tutta la durata del mutuo. -----

----- ARTICOLO 8. -----

----- (Spese e regime fiscale) -----

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della "Parte mutuataria, che espressamente le assume. -----

2. E' altresì a carico della "Parte mutuataria" l'onere relativo all'imposta sostitutiva di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 e successive modificazioni. In merito vengono invocate le agevolazioni fiscali concesse dal

L'articolo 15 del suddetto D.P.R., .....

In proposito la parte mutuataria dichiara che il presente mutuo non è finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota

11-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro). .....

Resta comunque fermo che, qualora, per qualsiasi motivo, l'imposta trattenuta risultasse inferiore a quella effettivamente dovuta alla Banca, quest'ultima eserciterà la rivalsa nei confronti della "Parte Mutuataria". .....

3. Restano in particolare a carico della "Parte mutuataria",

che espressamente li assume tutti gli oneri, commissioni e

spese ad essa imputabili in dipendenza del presente contratto

e nel periodo di durata del mutuo, riportati nei fogli infor-

mativi pubblicati dalla "Banca" ai sensi dell'articolo 116

del D. Leg. n.385/1993, sulla base delle tariffe vigenti tempo

per tempo presso la "Banca"; nel capitolato allegato al pre-

sente contratto sono riportate le tariffe attualmente in vi-

gore in relazione ai suddetti oneri, commissioni e spese. In

proposito la "Parte mutuataria" approva specificamente, ai

sensi dell'articolo 117, quinto comma, del citato decreto le-

gislativo, che nel periodo di durata del mutuo i suddetti o-

neri, commissioni e spese possono variare in senso ed assa-

sfavorevole le eventuali variazioni saranno comunicate dalla  
"Banca" con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo VI  
capo I del suddetto decreto legislativo.

4. Il presente atto usufruisce della riduzione degli onorari  
notarili prevista dall'articolo 39, ultimo comma, del D. Lgs.  
1 settembre 1993 n. 385.

5. Ai sensi dell'articolo 117, primo comma, del citato D. Lgs.  
n. 385/1993, la "Parte mutuataria" prende atto che, a cura del  
notaio rogante, verrà ad essa consegnata una copia autentica  
del presente contratto, munita degli estremi dell'avvenuta  
registrazione e delle eseguite formalità di iscrizione.

6. La "Parte mutuataria" e il "Garante" dichiarano che non si  
sono avvalsi del diritto di ottenere, prima della conclusione  
del contratto, copia completa del testo contrattuale idonea  
per la stipula.

ARTICOLLO 9.º  
(Approvazione espressa delle clausole onerose)

1. La "Parte mutuataria" e il "Garante" dichiarano di appro-  
vare specificamente le clausole:

- del presente contratto relative agli interessi di mora (ar-  
ticolo 4); estinzione anticipata (articolo 5); fidejussione

(articolo 6-bis comma 1, deroga all'articolo 1957 cod. civ.);  
comma 3, reviviscenza della garanzia, rinuncia o sostituzione  
di garanzie, remissione o transazione del credito della "Ban-  
ca"; comma 4, rinuncia al regresso e alla surroga; comma 5,

deroga all'articolo 1947 cod.civ.); spesa e regime fiscale (articolo 8);

-dell'allegato capitolato relative agli obblighi assicurativi

(articolo 1); obblighi relativi agli immobili ipotecati (articolo 2); pagamenti effettuati da terzi (articolo 4); pagamenti e oneri fiscali (articolo 5); diminuzione della garanzia (articolo 9); decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto (articolo 10); condizioni risolutive del contratto (articolo 11); effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto (articolo 12); imputazione dei pagamenti (articolo 13); rinuncia alle eccezioni (articolo 15); prova del credito (articolo 16); oneri, commissioni e spese (articolo 18).

2. In considerazione della qualità di consumatore ai sensi dell'articolo 1469-bis cod.civ. da essa dichiarata, non si applicano al "Garante" le clausole del presente contratto e del capitolato che prevedono limitazioni alla sua facoltà di prova, di allegare mezzi di prova e di opporre eccezioni.

#### ARTICOLO 10 -

(elezione di domicilio)

1. La "Banca", agli effetti sia dell'ipoteca che ad ogni altro effetto del presente contratto come per qualsiasi giudizio, elegge speciale domicilio in Catanzaro, Piazza Matteotti, presso la sede della propria Area Territoriale.

2. La "Parte Mutuataria" e il "Garante" a tutti gli effetti:

del presente atto, eleggono domicilio in Catanzaro o, in di-  
fatto presso la segreteria del Comune di Catanzaro. =====

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA =====

- - Appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune  
di Catanzaro alla via Scalfaro n.40, ubicato al piano terzo,  
composto da quattro vani ed accessori, con relativo soffitto,  
Confinante con proprietà vicine da due lati, Via Scalfaro,  
terrazza condominiale, salvo altri, =====  
Riportato nel N.C.B.U. del Comune di Catanzaro (in testa alla  
venditrice) al foglio 47, particella 118 sub.5, Via Scalfaro

Ercoolino n.40, P3, interno D, Z.C. 1^, categoria A/3, classe  
1^, vani 5, rendita catastale Euro 247,90. =====

Le parti dispensano espressamente me notaio della lettura de-  
gli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza, =====

Di  
quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto  
mia dettatura, ho io Notaio, data lettura ai componenti i  
quali lo dichiarano conforme alla loro volontà. =====

Costa di cinque fogli occupati in pagine venti per intero e  
parte della presente. =====

Firmato: [Redacted Signature]

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

ASTE GIUDIZIARIE CAPITOLATO di patti e condizioni formanti parte integrante del contratto di mutuo

**Art. 1**

**(Obblighi assicurativi)**

1. Il "Mutuatario" e i suoi successori e aventi causa sono obbligati ad assicurare e mantenere assicurati per tutta la durata del mutuo, i fabbricati compresi nella garanzia ipotecaria per un valore ritenuto congruo dalla "Banca" presso primaria compagnia di assicurazione, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere ed eventuali altri rischi accessori.

2. Le polizze, che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno vincolate a favore della "Banca" e depositate presso la medesima per tutta la durata del mutuo, in modo che questa possa, in caso di sinistro o danno, riscuotere con privilegio assoluto tutte le somme dovute dalla società assicuratrice.

3. La "Banca" resta in ogni caso autorizzata a contrarre o rinnovare le polizze a spese del "Mutuatario" e a pagare i premi con diritto di rivalsa.

4. Il "Mutuatario" si obbliga ad informare la "Banca" di ogni sinistro verificatosi, mediante raccomandata a.r. nel termine di 3 (tre) giorni. La "Banca" avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese del "Mutuatario".

5. Il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" sono obbligati a presentare alla "Banca", ad ogni sua richiesta, le ricevute dei premi di assicurazione. In difetto di quanto sopra, salva la facoltà della "Banca" di risolvere il contratto di mutuo, sarà in facoltà della "Banca" medesima di provvedere essa stessa a stipulare, con compagnie di proprio gradimento, o a rinnovare i contratti di assicurazione e a pagare i relativi premi, con diritto di rivalsa, per capitale, interessi, spese e accessori, nei confronti del "Mutuatario" e degli eventuali "Datori d'ipoteca". Resta pure in facoltà della "Banca" di rinunciare, anche di sua iniziativa, alla copertura assicurativa in questione.

6. Il "Mutuatario" si obbliga a ripristinare nel primitivo stato l'immobile danneggiato. La "Banca" vincolataria autorizzerà il pagamento degli indennizzi liquidati dalla società assicuratrice a favore dei beneficiari, sempreché questi abbiano provveduto alla riparazione dei danni e siano in regola con il pagamento delle rate. In caso contrario detti indennizzi si intendono ceduti pro solvendo dal "Mutuatario" alla "Banca" stessa, che provvederà ad impiegarli per la totale o parziale estinzione del debito, secondo l'ordine di imputazione che riterrà preferibile.

**Art. 2**

**(Obblighi relativi agli immobili ipotecati)**

E' fatto obbligo al "Mutuatario", agli eventuali "Datori di ipoteca e ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:

- a) di comunicare l'eventuale locazione degli immobili ipotecati con contratti di durata plurisennale;
- b) di effettuare puntualmente, fornendo la prova a richiesta della "Banca", il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;





- c) di osservare nella manutenzione degli stessi la diligenza del buon padre di famiglia, di non apportare o lasciare apportare radicali cambiamenti nella sistemazione e coltivazione dei fondi rustici, sia pure a scopo di miglioramento, o nella consistenza e destinazione degli immobili urbani, senza la preventiva autorizzazione della "Banca", compreso il divieto di demolizione parziale o totale dei fabbricati sia pure a scopo di ricostruzione;
- d) di comunicare, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento, ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi, nonché ogni infortunio che fosse comunque apportato all'immobile sia per attentati al diritto di proprietà, sia per sinistro o per altra causa, compreso il caso di espropriazione per pubblica utilità

**Art. 3**

**(Efficacia dell'ipoteca)**

L'ipoteca costituita a favore della "Banca" conserverà piena efficacia sia in caso di rinuncia totale o parziale da parte della "Banca" stessa alle altre eventuali garanzie che assistono o dovessero assistere il mutuo, sia in caso di nullità o invalidità totale o parziale delle stesse.

**Art. 4**

**(Pagamenti effettuati da terzi)**

1. La "Banca" avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate di ammortamento e accessori, offerti da terzi a proprio nome, quando da tali pagamenti potesse derivare a favore di chi intende effettuare surrogazione nel credito della "Banca" e nelle garanzie che lo assistono.

2. Tuttavia è in favore della "Banca" accettare tali pagamenti quanto i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla "Banca" in dipendenza sia del mutuo concesso, sia di altri finanziamenti che fossero stati in seguito concessi dalla "Banca" con ipoteca sugli stessi immobili, dovendo l'ipoteca costituita a favore della "Banca" essere sempre senza concorrenti.

**Art. 5**

**(Pagamenti e oneri fiscali)**

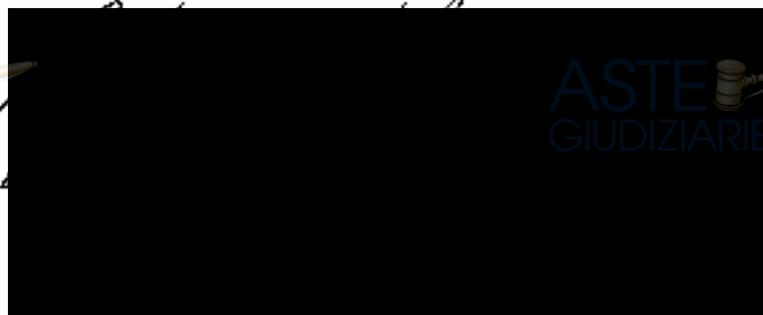
1. L'importo delle rate di interesse e di ammortamento del mutuo e di ogni altro versamento comunque dovuto alla "Banca" dovrà in ogni caso essere al netto per la "Banca" stessa di qualsiasi gravame.

2. Il "Mutuatario" si obbliga a rimborsare senza eccezione ogni somma che la "Banca" fosse tenuta a versare per imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura e relativi aumenti, che colpiscono attualmente o possano colpire gli interessi, anche di mora, o il capitale in dipendenza del mutuo. Viceversa ogni attenuazione di tali oneri, il cui carico sia sopportato dal "Mutuatario", andrà a suo beneficio con diminuzione dell'importo delle rate in misura corrispondente.

**Art. 6**

**(Atti integrativi e modificativi)**

Il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" sono obbligati a intervenire alla stipulazione degli eventuali atti integrativi e di quietanza o modificativi del contratto di mutuo che la "Banca" ritenesse necessari.





**Art. 7**

**(Cessioni e delegazioni di pagamento)**

1. Il credito derivante dal mutuo è in ogni momento cedibile a terzi da parte della "Banca" con le relative garanzie e privilegi. La semplice comunicazione al "Mutuatario" del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'articolo 1264 cod. civ.

2. Il "Mutuatario" potrà, con il consenso della "Banca", effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del mutuo e delle somme esistenti in deposito presso la "Banca" in dipendenza del mutuo stesso.

**Art. 8**

**(Accollo)**

1. Il "Mutuatario" si impegna per sé, successori e aventi causa a comunicare alla "Banca", a mezzo di raccomandata a.r., l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento con accollo del mutuo, entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge.

2. Nel caso in cui il credito fosse assistito anche da garanzie accessorie di qualsiasi natura, ivi compresa quella assicurativa, le stesse dovranno intendersi sempre valide senza bisogno di alcuna conferma da parte di chi le ha prestate, in quanto l'eventuale invio dell'avviso di pagamento o di altra certificazione a un soggetto diverso dal "Mutuatario" non costituiranno liberazione per il debitore originario.

**Art. 9**

**(Diminuzione di garanzia)**

Salvo quanto previsto al successivo articolo 11 lettera b), la "Banca" potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria, ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo, e il "Mutuatario" dovrà provvedervi:

- a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo, ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio del mutuo;
- b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto il "Mutuatario" aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla "Banca" o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle scorte vive o morte e sui frutti;
- c) qualora venisse accertato che il "Mutuatario" aveva tacitato debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della "Banca";
- d) qualora, dopo l'imputazione delle indennizzi incassati dalla "Banca" in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il debito residuo.

**Art. 10**

**(Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento)**

1. Il "Mutuatario" espressamente riconosce ed accetta che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, la "Banca" avrà la facoltà di ritenere il "Mutuatario" stesso decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'articolo 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere *ipso iure* ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ. il contratto: in entrambi i casi senza necessità di costituzione in mora né di domanda giudiziale.





2. La decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto si verificheranno immediatamente di diritto, allorché la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" per lettera raccomandata a.r., telegramma o fax che intende avvalersi della presente clausola.

3. La "Banca" avrà altresì la facoltà di risolvere il contratto di mutuo ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ., con decorrenza dalla apposita comunicazione scritta alla "Debitrice", anche nei seguenti casi di inadempimento:

- a) utilizzo del mutuo per scopo diverso da quello indicato nel contratto;
- b) riscossione da parte del "Mutuatario" di canoni locatizi pluriennali relativi all'immobile ipotecato e non dichiarati nel contratto di mutuo o successivamente, in violazione dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 2 lettera a);
- c) omessa dichiarazione da parte del "Mutuatario" di debiti per imposte arretrate;
- d) ritardato pagamento da parte del "Mutuatario" delle rate di ammortamento, come previsto dall'articolo 40, secondo comma, del T.U. n. 385/1993;
- e) mutamento della destinazione dei beni sottoposti all'ipoteca, senza il consenso della "Banca";
- f) mancata stipulazione delle polizze di cui al precedente articolo 1 o mancato pagamento dei premi relativi;
- g) mancato perfezionamento degli atti integrativi e di quietanza o modificativi del contratto di mutuo ritenuti necessari dalla "Banca", per fatto comunque imputabile al "Mutuatario" o agli eventuali "Datori d'ipoteca" o "Garanti";
- h) mancata integrale e puntuale esecuzione da parte del "Mutuatario" di una qualunque delle obbligazioni nascenti dal contratto, a meno che il "Mutuatario" non vi abbia rimediato nei 15 (quindici) giorni successivi al ricevimento dell'invito ad adempiere da parte della "Banca";
- i) in caso di mutuo erogato con fondi di organismi comunitari o sovranazionali, false dichiarazioni del "Mutuatario" nelle informazioni fornite alla "Banca" ai fini dell'approvazione del programma di investimenti da parte dei suddetti organismi, ovvero mancato rispetto degli obblighi da questi imposti al "Mutuatario" e previsti nel contratto di mutuo e negli atti integrativi susseguenti;
- l) in caso di ipoteca costituita su immobili oggetto di concessione demaniale, revoca, decadenza o estinzione della concessione demaniale.

4. Al verificarsi di uno degli eventi indicati ai precedenti commi, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo di lettera raccomandata a.r., telegramma o fax con la quale la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" che intende avvalersi della decadenza dal beneficio del termine o della risoluzione del contratto, il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 11.

### Art. 11

(Condizioni risolutive del contratto)

1. Sono condizioni risolutive del contratto:

- a) la risoluzione di altri contratti di mutuo concessi dalla "Banca" o la revoca dei fidi da questi eventualmente accordati al "Mutuatario";
- b) la diminuzione del valore delle garanzie reali prestate a fronte del mutuo, per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra qualsiasi causa, tale da ridurre il margine di garanzia accettato al momento della sua concessione, ovvero la diminuzione della garanzia patrimoniale generica del "Mutuatario" e degli eventuali "Garanti", tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della "Banca";
- c) l'insorgere di circostanze di fatto relative al "Mutuatario" e agli eventuali "Garanti" che, se avvenute o conosciute prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto di mutuo;
- d) in caso di mutuo erogato con fondi, organismi comunitari o sovranazionali, la risoluzione anche parziale del prestito da questi concesso.

Capitalato per mutui fondiari e mutui perfezionati con contratto unico (1/2075) - 4.



e) in caso di mutuo assistito da eventuali agevolazioni in conto interessi accordate dai competenti organi, la mancata concessione, revoca o cessazione di tali agevolazioni.

2. Al verificarsi di uno dei suddetti avvenimenti, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione scritta, anche via telegramma o fax, con la quale la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" che intende avvalersi della condizione risolutiva, ovvero contenuta nel contesto di atto di precetto di pagamento o di qualsiasi atto giudiziale, il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 12.

3. Qualora, invece, il "Mutuatario" venisse assoggettato a fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, verificandosi la risoluzione del contratto di mutuo *ope legis*, non sarà necessaria alcuna comunicazione da parte della "Banca".

#### Art. 12

(Effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto)

1. In tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli 10 e 11, fatte tutte le garanzie legali e convenzionali costituite a favore della "Banca", il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora nella misura fissata nel contratto, accessori e spese anche giudiziali sostenute dalla "Banca", e per ogni altra somma di cui la "Banca" risultasse creditrice, ivi compresi gli eventuali indennizzi, commissioni e penali previsti dal Fondo di Sviluppo Sociale del Consiglio d'Europa, qualora il mutuo fosse stato erogato con fondi di tale organismo.

2. Sull'importo complessivo come sopra determinato, saranno dovuti gli interessi di mora nella misura stabilita nel contratto di mutuo.

#### Art. 13

(Imputazione di pagamenti e di somme e titoli in deposito)

1. Qualunque somma venisse pagata dal "Mutuatario" o per conto di esso alla "Banca" dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali anche irripetibili sia pure riferendosi ad interventi effettuati ai soli fini cautelativi in procedimenti di esecuzione promossi da terzi, nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quant'altro fosse stato da essa pagato per conto del "Mutuatario", poi a scoppio delle rate arretrate con i relativi interessi di mora, e infine a restituzione anticipata del mutuo, sempreché la "Banca" non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

2. E' inoltre in facoltà della "Banca", in caso di morosità del "Mutuatario", di imputare, in conto del suo avere e con lo stesso ordine di imputazione di cui sopra, tutte le somme e titoli di pertinenza del "Mutuatario" che si trovassero presso la "Banca" stessa, senza che tali titoli e somme possano dal "Mutuatario" suoi successori o aventi causa, essere ceduti in qualsiasi modo e per qualsiasi titoli a terzi, dovendosi fin d'ora intendere che tali valori, qualora si verifichi l'evento di cui sopra, siano ceduti *pro solvendo* alla "Banca", con la facoltà della "Banca" stessa di vendere i titoli al meglio per imputare come sopra il loro ricavato.

#### Art. 14

(Essenzialità, solidarietà e indivisibilità delle obbligazioni contrattuali)

Tutte le obbligazioni assunte dal "Mutuatario" e dagli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" si intendono essenziali e costituite con vincolo solidale e indivisibile anche per ciascuno dei loro successori e aventi causa anche a titolo particolare.





**Art. 15**

**(Rinuncia alle eccezioni)**

Nessuna eccezione od opposizione potranno sollevare il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" in qualsiasi sede e per qualsiasi causa nei confronti della "Banca", fino a quando il credito di questa, dipendente dal mutuo, non sia stato completamente soddisfatto.

**Art. 16**

**(Prova del credito)**

Gli estratti dei libri contabili della "Banca" faranno sempre piena prova in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto contro il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti", loro successori e aventi causa, dell'ammontare del credito della "Banca" verso il "Mutuatario", rinunciando gli stessi, per sé, successori e aventi causa, a qualsiasi eccezione o contestazione al riguardo.

**Art. 17**

**(Ispezione degli immobili ipotecati)**

La "Banca" potrà in ogni tempo far ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca", loro successori e aventi causa, se richiesti, dovranno a loro cura e spese apprestare i mezzi necessari per l'esecuzione dell'ispezione.

**Art. 18**

**(Oneri, commissioni e spese)**

Le tariffe attualmente in vigore per gli oneri, commissioni e spese imputabili al "Mutuatario" in dipendenza del contratto e per il periodo di durata del mutuo sono i seguenti:

• **compenso spese di istruttoria:**

- fino a euro 80.000,00:	euro 200,00
- da euro 80.001,00 a euro 130.000,00:	euro 250,00
- da euro 130.001,00 a euro 250.000,00:	0,25%
- da euro 250.001,00 a euro 1.500.000,00:	0,20% con un minimo di euro 625,00
- da euro 1.500.001,00 a euro 5.000.000,00:	0,15% con un minimo di euro 3.000,00
- oltre euro 5.000.000,00:	0,05 % con un minimo di euro 7.500,00

Gli importi e la quota percentuale del compenso sono calcolati sull'importo del mutuo concesso.

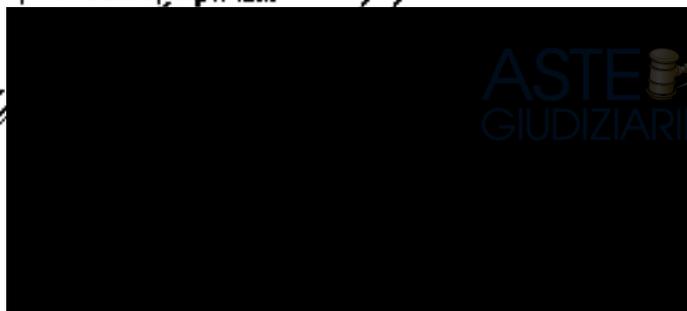
Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo.

Le spese d'istruttoria sono dovute per intero, unitamente alle spese per la cancellazione d'ipoteca, quando sia stato stipulato il contratto di mutuo.

• **spese di perizia (sia di tecnico della Banca che di tecnico esterno convenzionato):**

- fino a euro 130.000,00:	euro 300,00
- da euro 130.001,00 a 750.000,00:	euro 600,00
- da euro 750.001,00 a 1.500.000,00:	euro 800,00
- da euro 1.500.001,00 a 5.000.000,00:	euro 1.000,00
- oltre euro 5.000.000,00:	euro 1.200,00

Per sopralluoghi fuori dal comune sede della Dipendenza della Banca l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locazione pari a euro 0,26 per km.





• spese per sopralluoghi per stati di avanzamento dei lavori:

- fino a euro 1.000.000,00: euro 200,00
- da euro 1.000.001,00 a 5.000.000,00: euro 400,00
- oltre euro 5.000.000,00: euro 600,00

Per sopralluoghi fuori dal comune sede della Dipendenza della Banca l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locazione pari a euro 0,26 per km.

• spese per cancellazioni ipotecarie (esclusi onorari notarili):

- fino a euro 250.000,00: euro 120,00
- da euro 250.001,00 a 1.500.000,00: euro 200,00
- da euro 1.500.001,00 a 2.500.000,00: euro 350,00
- da euro 2.500.001,00 a 5.000.000,00: euro 700,00
- da euro 5.000.001,00 a 12.000.000,00: euro 1.200,00
- oltre euro 12.000.000,00: euro 2.500,00

- cancellazioni parziali (con o senza riduzione): euro 150,00

Gli importi del compenso sono calcolati sull'importo dell'ipoteca.

In caso di necessità di accertamento tecnico per cancellazioni parziali, l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locazione pari a euro 0,26 per km.

• diritti e spese per servizi vari:

- conteggio estinzione: euro 50,00
- piano ammortamento: euro 25,00
- scollo: euro 100,00
- estratto conto: euro 100,00
- certificazione per società revisione: euro 50,00
- pagamento premio polizza di parte: euro 25,00
- dichiarazione interessi passivi: euro 5,00
- rinnovazioni ipoteche: euro 100,00
- commissione incasso rate presso sportello: euro 5,00
- commissione incasso rate da altre banche: euro 5,00
- spedizione avviso di pagamento: euro 2,58
- compenso per estinzione anticipata:

1% (tasso variabile) o 3% (tasso fisso; tasso fisso per le prime tre rate e variabile per le successive; tasso variabile con tetto massimo) sul capitale rimborsato

• spese per frazionamenti:

- fino a euro 100.000,00: euro 300,00
- da euro 100.001,00 a 250.000,00: 0,50% con un minimo di euro 300,00
- da euro 250.001,00 a 1.500.000,00: 0,30% con un minimo di euro 1.250,00
- oltre euro 1.500.000,00: 0,12% con un minimo di euro 4.500,00

Nel caso di costruzione o riattamento di fabbricati destinati alla vendita (o assegnazione in caso di cooperative) costituiti da più unità immobiliari, il frazionamento avviene contestualmente alla stipulazione dell'atto di erogazione a saldo e quietanza.

• rimborso premio polizza incendio (in caso di polizza-convenzione stipulata dalla "Banca"):

- 0,0109% per ogni rata semestrale del capitale erogato (mutui con rimborso semestrale)
- 0,0019% per ogni rata mensile del capitale erogato (mutui con rimborso mensile)

• spese notarili:

a carico del mutuatario da corrispondere direttamente al professionista.



Capifolito per



DOCUMENTO DI SINTESI

(art. 9 della Delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio 4 marzo 2003)

**Contratto di mutuo fondiario  
"Mutuo affitto" a tasso variabile con durata variabile,  
a rate mensili di importo crescente ogni 5 anni**

ai sensi degli artt. 10, 38 e seguenti del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385  
(Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)

mutuatario	[REDACTED]
importo	[REDACTED]
forma dell'atto	atto pubblico
provista	fondo della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
durata	iniziale superiore a 15 anni (Quattro: "a 20 anni"), salvo diversa durata in relazione alla variabilità del tasso
tasso di interesse	variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dello spread di 2,5 punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360.
indicatore sintetico di costo (I.S.C.)	3,89% (utilizzare il sistema S.I.F., funzioni "Conteggio erogazione" e quindi "Gestione ordinaria/finanziamento/liquidazione").
tasso di mora	pari al tasso soglia stabilito trimestralmente ai sensi della legge n. 308/1996 per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui". Modalità di calcolo: 365/360.
modalità di erogazione	in unica soluzione, contestualmente alla stipula del contratto, con riversamento della somma erogata a favore della Banca e svincolo dell'importo netto del mutuo a favore del mutuatario, con validità 15 giorni dalla data di stipula, ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca.
modalità di rimborso	rate mensili posticipate mensili, scadenti l'ultimo giorno del mese (la prima è del 28/12/2006), di importo variabile di euro [REDACTED] per i primi 5 anni (successivamente crescente ogni 5 anni), comprensive di quota interessi variabile e di quota capitale pari alla differenza tra l'ammontare della suddetta rata prestabilita e quello della quota di interessi, con conseguente possibilità di variazione della durata del mutuo in funzione della variabilità del tasso.
garanzia	ipoteca immobiliare [Accompagnare, se del caso, "a fidejussione da..."]
commissari, spese, oneri	<ul style="list-style-type: none"> <li>- compenso d'istruttoria: euro [REDACTED]</li> <li>- spese notarili: da regolarsi direttamente con il notaio rogante.</li> <li>- spese di polizza: euro [REDACTED] (Solo in caso di tecnico interno).</li> <li>- imposta sostitutiva: 0,26% sull'importo erogato, una tantum, da corrispondere al momento dell'erogazione.</li> <li>- spese varie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) onorario di iscrizione: euro 50,00;</li> <li>b) piano di ammortamento: euro 20,00;</li> <li>c) acconto: euro 100,00;</li> <li>d) estratta conto: euro 100,00;</li> <li>e) certificazione per società di revisione: euro 50,00;</li> <li>f) pagamento del premio della polizza di parte: euro 25,00;</li> <li>g) dichiarazione degli interessi passivi: euro 5,00;</li> <li>h) rinnovazione ipotecaria: euro 100,00;</li> <li>i) commissione di incasso delle rate presso lo sportello: euro 5,00;</li> <li>l) commissione di incasso delle rate da altre banche: euro 5,00;</li> <li>m) spedizione dell'avviso di pagamento: euro 2,58;</li> <li>n) rimborso premio polizza incendio:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,0109% del capitale erogato per ogni rata semestrale;</li> <li>- 0,0019% del capitale erogato per ogni rata mensile.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- cancellazioni ipotecarie (escluse spese notarili) in relazione all'importo dell'ipoteca, minimo euro 120,00 massimo euro 2.500,00.</li> </ul>



<p>compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata</p>	<p>a) commissione pari all'2% del capitale rimborsato anticipatamente; b) spese di segreteria pari a euro 50,00.</p> <p style="text-align: right;"># 0,50%</p>
<p>principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- importo dell'ipoteca e della eventuale fidejussione prestata a favore della Banca 200% dell'importo del mutuo concesso;</li> <li>- oneri, commissioni e spese: la Banca ha diritto di varare unilateralmente in senso sfavorevole per il mutuatario, nel periodo di durata del mutuo, la misura degli oneri, commissioni e spese inerenti al mutuo (le eventuali variazioni saranno comunicate dalla Banca con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo VI capo I del Testo Unico bancario);</li> <li>- copia del contratto stipulato: il cliente ha diritto di ricevere un esemplare del contratto stipulato, cui è unito il presente "documento di sintesi" sintetico delle principali condizioni applicate;</li> <li>- rinnovo tacito del contratto alla scadenza, accettazione di contratti accessori, organi e procedure di composizione stragiudiziale delle controversie: non previsti;</li> <li>- foro competente: è quello previsto dalla legge (luogo di conclusione del contratto);</li> <li>- obblighi e limitazioni a carico del mutuatario:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>presentazione della documentazione contrattuale</u> dopo la stipula del contratto, a sua cura e spesa (copia autentica in forma esecutiva: dichiarazione notarile definitiva; duplo della nota di iscrizione di ipoteca; copia della eventuale polizza di assicurazione di parte). Decorso inutilmente il termine di 45 giorni stabilito nel contratto senza che il mutuatario abbia provveduto a produrre la documentazione suddetta, la Banca potrà ritenere risolto il contratto (restando a carico del mutuatario stesso lo spese di istruttoria di cancellazione delle formalità iscritte e ogni altro onere inerente al mutuo);</li> <li>b) <u>assicurazione degli immobili</u> oggetto di garanzia reale, presso primaria compagnia di assicurazione, fino alla totale estinzione del debito e per il valore e contro i rischi stabiliti dalla Banca, con vincolo delle relative polizze a favore di quest'ultima;</li> <li>c) <u>mantenimento della consistenza e destinazione degli immobili</u> oggetto di ipoteca, salvo il consenso scritto della Banca;</li> <li>d) <u>facoltà della banca di rifiutare pagamenti offerti da terzi</u> e proprio nome, quando da tali pagamenti possa derivare a favore di chi intende effettuare surrogazione nel credito della Banca;</li> <li>e) <u>assunzione di tutti gli oneri fiscali</u> di qualsiasi natura, presenti o futuri, che possono comunque colpire la Banca in dipendenza del mutuo, nonché del loro eventuali futuri inasprimenti;</li> <li>f) <u>stipulazione degli atti integrativi o di quiescenza o modificativi</u> del contratto di mutuo che la Banca ritenga necessari;</li> <li>g) <u>cedibilità del credito</u> derivante dal mutuo da parte della Banca a terzi;</li> <li>h) <u>comunicazione alla Banca dell'eventuale trasferimento a terzi dell'immobile</u>, con accollo del mutuo, entro 60 giorni dalla data dell'atto;</li> <li>i) <u>integrazione della garanzia o parziale risoluzione anticipata del mutuo</u> in caso di deprezzamento dell'immobile ipotecato;</li> <li>l) <u>decadenza dal beneficio dei termini o risoluzione del contratto</u> in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, nonché negli altri casi previsti dal capitolato. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate inolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali;</li> <li>m) <u>imputazione dei pagamenti</u> innanzi tutto al rimborso delle spese e accessori, poi al pagamento degli interessi e, infine, al rimborso del capitale;</li> <li>n) <u>rinuncia a sollevare eccezioni ed opposizioni</u> in qualsiasi sede e per qualsiasi causa nei confronti della Banca, fino a quando il credito di questa, dipendente dal mutuo, non sia stato completamente soddisfatto;</li> <li>o) <u>pena efficace probatoria negli estratti dei libri contabili della Banca</u>, in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto, dell'ammontare del credito verso il mutuatario;</li> <li>p) <u>facoltà di estinzione anticipata</u> o di rimborso parziale del mutuo decorso il termine di diciotto mesi e un giorno dalla data di erogazione, fatta eccezione per i 10 giorni antecedenti e successivi alla scadenza delle rate, ovvero, per il mutuo a rate mensili, entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese dell'anno, previo pagamento del previsto compenso onnicomprensivo.</li> </ul> </li> </ul>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Data: 12/12/05

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.f.a. in Comune di Catanzaro  
Via Scalfaro Arcelino

div. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 47  
Particella: 118  
Subalterno: 6

Completata da:  
Stranone Sergio  
Inviata all'albo:  
Geometri

Prov. Catanzaro

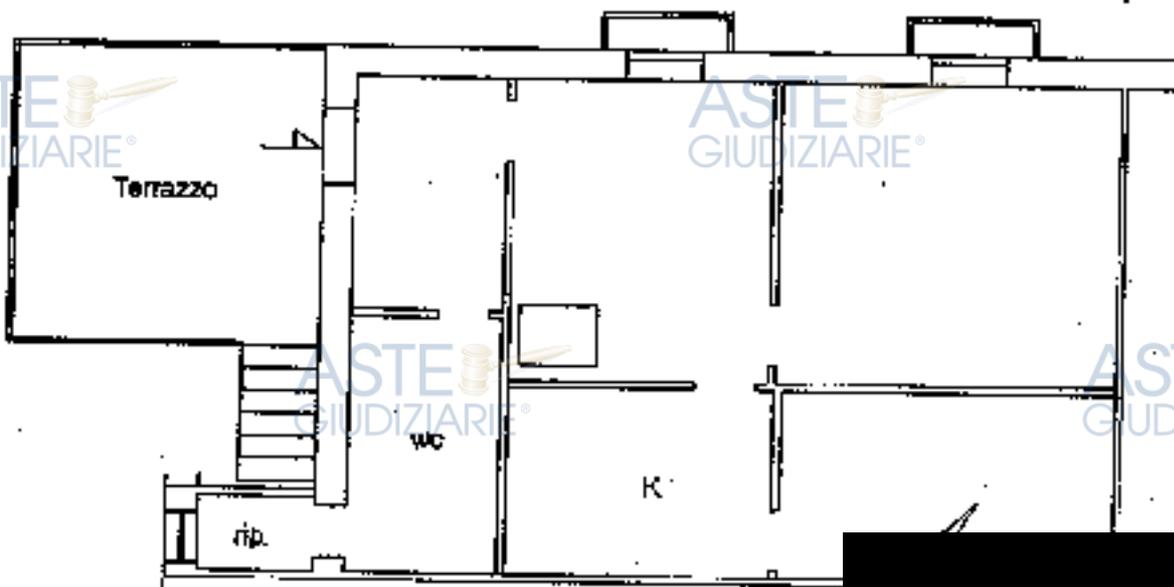
M. 2583

Subeda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERZO  
H=2.70

CONFORME ALLO STATO  
DEI LUOGHI  
17 NOV. 2005



Allegato all'atto  
Raccolta N. 3729

PIANO QUARTO  
Hm=2.00



14/12/05  
CATANZARO A CATANZARO IL 14/12/05 AL N. 1005/05  
IN NOVE DELLA LEGGE  
REPUBBLICA ITALIANA

COMANDERAMO A TUTTI GLI UFFICIALI GIUDIZIARI CHE NE  
SIANO RICHIESTI, E A CHIUNQUE SIA, DI METTERE AD ESE-  
CUZIONE IL PRESENTE TITOLO, AL PUBBLICO MINISTERO DI  
DARVI ASSISTENZA E A TUTTI GLI UFFICIALI DELLA FORZA  
PUBBLICA DI CONCORRERE QUANDO NE SIANO LEGALMENTE  
RICHIESI.

ET COPIA CONFORME ALL'ORDINAME CHE SI RILASCGIA IN FOR-  
MA ESCLUSIVA A CATANZARO. S. J. C. A. S. P. A.

MASSIMO LA S. C. S. C. S. P. A.  
con sede in Catanzaro - Via  
Dottorato Ferrito, 109, e per  
conto di:



CATANZARO, li 27 FEBBRAIO 2005





CONTRATTO DI MUTUO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2006 (duemilasei) questo giorno 19 (diciannove) del mese di aprile, in Soverato presso il mio studio notarile sito alla Via Olimpia al n.39,

Dinanzi a me Avv. ANTONIO ANDREACCHIO, Notaio in Soverato  
Iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro,  
Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

si sono personalmente costituiti:

· per la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Societa' per Azioni con sede legale in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119, iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario B.N.L. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca D'Italia, capitale sociale EURO 2.225.462.862,24 l.v., codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 00651990582, Partita IVA 00920451002, che nel corso del presente atto verrà chiamata più brevemente "Banca" il signor.;

[REDACTED] nella qualità di quadro direttivo con poteri di firma, dell'Area Territoriale di Soverato della "Banca" stessa, e per i poteri confertegli dal Consiglio di Amministrazione della Banca stessa, nella seduta del 2 aprile 1997, verbale n. 567 che in estratto autentico rilasciato dal Notaio Mario Liguori di Roma in data 22 settembre 1997 trovasi allegato sotto la lettera "A" al mio precedente rogito in data 27 novembre 1997

Protesta di Esenzione n. 194/2006  
di N. 194/2006  
verificata di €

repertorio N. 14527 raccolta N. 3645 registrato a Soverato in data 5 dicembre 1997 al N. 654.

È per l'altra parte il Signor:



(che nel corso del

presente atto verrà' chiamato piu' brevemente "Parte Mutuataria" e "Parte Datrice d'ipoteca".

I suddetti costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, stipulano quanto segue:

ART.1

(Importo del mutuo)

1. La "Banca", come sopra rappresentata, concede alla parte "Mutuataria", che accetta, un mutuo di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) ai sensi del proprio statuto e degli articoli 10, 38 e seguenti del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

2. Il mutuo viene concesso ai patti e con gli obblighi recati dalle norme di legge vigenti in materia e dal codice civile, dal presente contratto e dal capitolato di patti e condizioni, che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, dichiarando le parti di averne in precedenza avuto conoscenza e di accettarne tutte le clausole.

ART. 2

(Erogazione e quietanza)

1. Il mutuo viene erogato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione del presente contratto dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria", che dichiara di ricevere, la somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) costituente l'intero importo del mutuo, di cui dà ampia e finale quietanza.

2. La Parte Mutuataria riversa alla Banca la somma erogata, che viene costituita come pegno irregolare infruttifero. Detta somma, al netto dell'importo complessivo di Euro 919,04 (novecentodiciannove virgola zeroquattro) costituito dalle singole voci dettagliatamente riportate nel documento contabile che la parte "Mutuataria" dichiara

di aver ricevuto dalla "Banca", sarà svincolata a favore della parte "Mutuataria" stessa con valuta 15 (quindici) giorni da oggi (comprendendo nel computo anche tale giorno), dopo che la parte "Mutuataria" a sua cura e spese, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni da oggi (comprendendo nel computo anche tale giorno), abbia provveduto a produrre alla "Banca":

a) copia autentica, rilasciata in forma esecutiva, del contratto, nonché dichiarazione notarile definitiva, nella quale senza riserve venga attestato:

- che l'ipoteca che garantisce il mutuo è stata regolarmente iscritta, che ha il grado previsto nella delibera di concessione e che gli immobili ipotecati risultano di piena proprietà della "Parte Mutuataria"

"Datrice di Ipoteca";

- che la parte "Mutuataria" e "Datrice di Ipoteca" sono regolarmente intervenuti nel contratto e si trovano nel pieno e libero godimento dei



propri diritti ad almeno undici giorni dopo l'iscrizione dell'ipoteca suddetta;

- b) duplo della nota di iscrizione di ipoteca.

3. Decorso inutilmente il suddetto termine di 45 (quarantacinque) giorni senza che la Parte Mutuataria abbia provveduto a produrre la documentazione sopra prevista, la Banca potrà ritenere risolto il contratto, restando a carico della parte Mutuataria, oltre al rimborso del capitale:

- le spese di istruttoria;

- gli interessi di preammortamento a decorrere dal quindicesimo giorno da oggi (comprendendo nel computo anche tale giorno), nella misura prevista al successivo articolo 3;

- la commissione di estinzione anticipata;

- gli eventuali premi per polizze assicurative contro i rischi da incendio;

- l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;

- tutti gli altri oneri inerenti e conseguenti al mutuo, comprese le spese di cancellazione dell'ipoteca;

che dovranno essere soddisfatti prima della cancellazione suddetta, salva la facoltà della Banca di prorogare il suddetto termine.

Analogamente la Banca potrà ritenere risolto il contratto di mutuo qualora (anche prima dello svincolo della somma costituita in pegno) emergessero circostanze di fatto ovvero risultassero dai documenti sopra indicati vizi di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero

impedito la stipulazione del contratto. La risoluzione verrà dichiarata dalla Banca al mutuatario a mezzo di lettera raccomandata.

4. La "Banca" avrà diritto di compensare la somma costituita in pegno con ogni debito della "Parte Mutuataria" derivante dall'avvenuta risoluzione del contratto.

5. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse di cui al successivo articolo 3.

Per il presente mutuo l'indicatore sintetico di costo, previsto dalla normativa sulla trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari è pari al 4,22% (quattro virgola ventidue per cento) come risulta dal documento di sintesi allegato al presente contratto sotto la lettera "B".

#### ART.3

(Condizioni, modalità e termini di rimborso)

1. La parte Mutuataria si obbliga a rimborsare alla Banca il mutuo concesso con il presente contratto al tasso di interesse variabile mensilmente, secondo le seguenti condizioni, modalità e termini:

a) il tasso di interesse di ammortamento viene determinato nella somma dei seguenti addendi:

1) una quota fissa pari a 1,50 (uno virgola cinquanta) punti per anno, costituita dalla commissione di intermediazione spettante alla Banca;

2) una quota variabile costituita dal tasso nominale annuo pari al tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" - Euro Interbank Offered Rate) a un mese, rilevato sul mercato dei depositi interbancari a termine determinati in euro alle ore 11.00 ora dell'Europa Centrale



dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e diffuso sui principali circuiti telematici e di norma pubblicato sul quotidiano Il Sole 24 Ore, per valuta primo giorno (giorno bancario lavorativo) del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata.

Qualora il suddetto primo giorno dovesse cadere in giorno non lavorativo, l'"Euribor" sarà rilevato per valuta con riferimento al giorno feriale più vicino antecedente a tale data.

Il valore del parametro "Euribor" a un mese rilevato per valuta primo giorno del mese precedente la data odierna è pari al 2,571% (due virgola cinquecentosettantuno per cento) nominale annuo.

Qualora a una data di rilevazione non fosse disponibile la quotazione dell'"Euribor":

- per gli importi ancora da erogare, l'erogazione sarà rinviata al primo giorno lavorativo successivo per il quale la quotazione si renderà disponibile;

- per gli importi già erogati, verrà utilizzato il corrispondente valore del precedente periodo di interessi.

Gli interessi matureranno giorno per giorno e verranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e dell'effettivo numero di giorni trascorsi;

b) la durata iniziale sarà superiore a 20 (venti) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di rate mensili posticipate, costituite dalla quota di rimborso del capitale e dei relativi interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna, salvo

quanto di seguito specificato:

- a Euro 691,29 (seicentonovantuno virgola ventinove) per il primo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 30 giugno 2006 fino a quella del 31 maggio 2011;

- a Euro 763,88 (settecentosessantatre virgola ottantotto) per il secondo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 30 giugno 2011 fino a quella del 31 maggio 2016;

- a Euro 844,09 (ottocentoquarantaquattro virgola zeronove) per il terzo periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 30 giugno 2016 fino a quella del 31 maggio 2021;

- a Euro 932,72 (novecentotrentadue virgola settantadue) per il quarto periodo di cinque anni decorrente dalla scadenza del 30 giugno 2021 fino a quella del 31 maggio 2026;

- a Euro 1.030,68 (milletrenta virgola sessantasei) per il quinto periodo decorrente dalla scadenza del 30 giugno 2026 fino alla scadenza della durata massima prevista di 30 (trenta) anni, fatto salvo quanto in appresso indicato per l'ammontare dell'ultima rata.

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al primo giugno 2006 e quindi la prima rata scadrà il 30 giugno 2006.

Ogni rata sarà comprensiva di una quota di interessi, da calcolarsi applicando al capitale residuo il tasso come sopra determinato, e di una quota capitale, pari alla differenza tra l'ammontare della suddetta rata prestabilita e quello della quota di interessi. In funzione della variabilità del tasso di interesse e, pertanto, della diversa incidenza delle quote di capitale, la durata effettiva dell'ammortamento del



mutuo potrà variare fino a un massimo di 30 (trenta) anni. In caso di variazione del tasso di interesse tale da impedire che l'ammortamento del mutuo avvenga entro il limite di durata predetto, l'importo dell'ultima rata sarà comprensiva della quota di interessi e dell'intero capitale non ancora rimborsato. Qualora, per effetto delle variazioni del tasso di interesse, la quota di interessi risultasse superiore all'importo della suddetta rata prestabilita, l'eccedenza dovrà essere riconosciuta dalla Parte Mutuataria contestualmente al pagamento della relativa rata;

c) per quanto riguarda gli interessi relativi al periodo di preammortamento, la "Banca" provvederà a trattenere, in occasione dello svincolo delle somme costituite in pegno, l'importo corrispondente a tali interessi, a decorrere dal quindicesimo giorno da oggi e fino al giorno antecedente la suddetta data di inizio dell'ammortamento, al tasso dell' 0,35833331% mensile.

#### ART.4

##### (Interessi di Mora)

1. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto, rimasta non pagata, produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a carico della parte mutuataria ed a favore della Banca, interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica.

2. Il tasso di mora verrà stabilito trimestralmente (dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni anno) in misura pari al tasso

effettivo globale medio, riferito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle Banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio Italiano dei Cambi e dalla Banca d'Italia, rilevato trimestralmente ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge 7 marzo 1996 n. 108, recanti disposizioni in materia di usura, attualmente pari al 6,24% (sei virgola ventiquattro per cento) annuo.

3. Qualora, per qualsiasi motivo, il suddetto tasso effettivo globale medio non fosse più rilevato, il tasso di mora verrà stabilito semestrale per semestre, maggiorando di quattro punti il tasso nominale annuo risultante dalla media aritmetica mensile delle rilevazioni giornaliere per data valuta del tasso interbancario per l'area euro ("Euribor" - Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi, effettuale sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore 11.00 ora dell'Europa Centrale dal Comitato di gestione dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuse sui circuiti telematici e di norma pubblicate sul quotidiano Il Sole 24 ore. Per il primo semestre solare verrà presa a base la media del tasso "Euribor" a sei mesi come sopra determinata del mese di novembre dell'anno precedente; per il secondo semestre solare verrà presa a base la media del tasso EURIBOR a sei mesi del mese di maggio dello stesso anno.

4. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della Banca di ritenere la mutuataria decaduta dal beneficio del

termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il rimborso totale delle somme dovute per capitale residuo, interessi, spese e accessori.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ART. 5  
(Estinzione anticipata)

1. Decorso il termine di 18 mesi e un giorno dalla data di erogazione, la parte mutuataria potrà rimborsare anticipatamente il capitale mutuato in tutto o in parte durante il corso dell'ammortamento, entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese dell'anno.

2. In caso di estinzione anticipata la parte mutuataria dovrà provvedere:

a) a corrispondere, sul capitale anticipatamente restituito, gli interessi maturati dall'ultima scadenza al giorno del pagamento, calcolati al tasso di interesse della rata in corso;

b) a versare un compenso pari all'1 % (uno per cento) del capitale rimborsato anticipatamente (esempio: Euro 1.000,00 per 1% = Euro 10,00);

c) a pagare gli arretrati che risultassero dovuti, le eventuali spese giudiziali anche se irripetibili sostenute dalla Banca e ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, quest'ultima risultasse creditrice;

d) a pagare, per diritti di conteggio di estinzione, l'importo di Euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) indicato nell'ultimo articolo del Capitolato allegato.

3. E' in facoltà della Banca rifiutare restituzione parziale del capitale che non raggiungano l'ammontare di una annualità del mutuo e,

comunque, di importo inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero).

4. In caso di estinzione anticipata nessun altro onere può essere addebitato al fuori di quanto indicato nel presente articolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ART.6

(Ipoteca immobiliare)

1. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti alla parte mutuataria dal presente contratto e dall'allegato Capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonché infine del rimborso delle spese, il signor [REDACTED] consente che a proprio carico e a favore della Banca venga iscritta ipoteca sugli immobili di sua proprietà descritti in calce al presente atto, nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato.

2. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di Euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero), la quale comprende e garantisce:

- l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento al tasso, che, ai soli fini dell'iscrizione dell'ipoteca, viene fissato nella misura del 6,24% (sei virgola ventiquattro per cento) annuo, (fatti salvi i criteri di determinazione e variazione di cui



ai precedenti artt. 3 e 4), gli interessi di mora al tasso indicato al precedente articolo 4, le spese e accessori (quali gli oneri contrattualmente stabiliti per i casi di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto e di estinzione anticipata del finanziamento; le spese di giudizio e quelle di cui al 1° comma dell'articolo 2855 cod.civ.; i premi di assicurazione contro l'incendio e il fulmine; i rimborsi di tasse e imposte) e per quanto altro dovuto in dipendenza del presente contratto e degli atti aggiuntivi e di quietanza susseguenti.

3. Ai sensi dell'articolo 39, 3° comma, del D.Lgs. n° 385/1993, l'ipoteca, a seguito dell'applicazione al mutuo della clausola di indicizzazione di cui all'articolo 3 del presente contratto, garantisce il credito della Banca fino a concorrenza di quanto effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di detta clausola.

4. il signor ██████████ espressamente autorizza la competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare a procedere, a semplice richiesta della Banca e con esonero da ogni sua responsabilità all'iscrizione dell'ipoteca come sopra consentita.

5. il signor ██████████ garantisce la libera e piena proprietà degli immobili sottoposti ad ipoteca a favore della Banca e l'inesistenza sugli stessi di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie.

6. A migliore identificazione degli immobili oggetto dell'ipoteca, si allega al presente atto sotto la lettera "C" un tipo planimetrico, debitamente firmato dalle parti e da me Notaio, dove il cespite descritto è graficamente rappresentato.

ART. 7

(Premio di Assicurazione)

La Parte Mutuataria resta obbligata a corrispondere alle suddette scadenze mensili l'importo di Euro 2,34 (due virgola trentaquattro) (fatte salve eventuali variazioni nella misura dell'imposta), per rimborsare la Banca del premio di assicurazione contro i danni dell'incendio relativo a polizza - convenzione stipulata da quest'ultima in nome e per conto della mutuataria stessa, polizza che resterà depositata presso la Banca per tutta la durata del mutuo.

ART. 8

(Spese e Regime Fiscale)

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico della parte mutuataria, che espressamente le assume.
2. E' altresì a carico della parte mutuataria l'onere relativo all'imposta sostitutiva di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 601 e successive modificazioni. In merito vengono invocate le agevolazioni fiscali concesse dall'articolo 15 del suddetto D.P.R. In proposito la parte mutuataria dichiara che il presente mutuo non finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota li-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).  
Resta comunque fermo che, qualora per qualsiasi motivo, l'imposta trattenuta risultasse inferiore a quella effettivamente dovuta dalla



ottenere, prima della conclusione del contratto, copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.

#### ART. 9

(Approvazione espressa delle clausole onerose)

1. La parte Mutualaria e al parte Datrice di Ipoteca, per quanto di loro spettanza, dichiarano di approvare specificamente le clausole:

- del presente contratto relative agli interessi di mora (articolo 4); estinzione anticipata (articolo 5); spese e regime fiscale (articolo 8);
- dell'allegato capitolato relative agli obblighi assicurativi (articolo 1); obblighi relativi agli immobili ipotecali (articolo 2); pagamenti effettuati da terzi (articolo 4); pagamenti oneri fiscali (articolo 5); diminuzione della garanzia (articolo 9); decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto (articolo 10); condizioni risolutive del contratto (articolo 11); effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto (articolo 12); imputazione dei pagamenti (articolo 13); rinuncia alle eccezioni (articolo 15); prova del credito (articolo 16), oneri, commissioni e spese (articolo 18).

2. In considerazione della qualità di consumatore ai sensi dell'art. 1469-bis cod. civ. da essa dichiarata, non si applicano al Datore d'ipoteca le clausole del presente contratto e del capitolato che prevedono limitazioni alla sua facoltà di prova, di allegare mezzi di prova e di opporre eccezioni.

#### Art. 10

(Elezione di domicilio)

1. La "Banca" agli effetti dell'ipoteca, elegge speciale domicilio in

Roma Via Vittorio Veneto e, ad ogni effetto del presente atto come per qualsiasi giudizio, in Catanzaro presso la propria locale dipendenza.

2. La "Parte Mutuataria" e "Datrice d'ipoteca" a tutti gli effetti del presente atto, elegge domicilio in Catanzaro (CZ) o in difetto presso la segreteria del Comune di Catanzaro (CZ):

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- appartamento sito in Comune di Catanzaro alla Via Accorciatola Filanda num. 31, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U., con i seguenti dati catastali: Fg. 48 Mapp. 1129 sub. 5 Via Accorciatola Filanda Piano T Z.c. 1<sup>a</sup> Cat. A3 Cl. 3<sup>a</sup> Vani 4 R.C.E. 266,56, confinante con Via Discesa Filanda, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su cinque fogli per diciassette pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.

Firmato in fine ed a margine come per legge.

Firmato: [REDACTED]

ANTONIO ANDREACCHIO (NOTAIO), Vi è sigillo.



Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Allegato A  
al Pop 60255

ASTE GIUDIZIARIE CAPITOLATO di patti e condizioni formanti parte integrante del contratto di mutuo

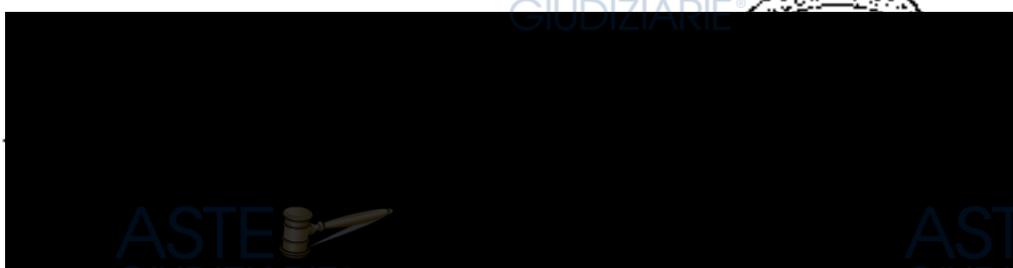
Art. 1 (Obblighi assicurativi)

1. Il "Mutuatario" e i suoi successori e aventi causa sono obbligati ad assicurare e mantenere assicurati per tutta la durata del mutuo, i fabbricati compresi nella garanzia ipotecaria per un valore ritenuto congruo dalla "Banca" presso primaria compagnia di assicurazione, contro i rischi di incendio, fulmineo, scoppi in genere ed eventuali altri rischi accessori.
2. Le polizze, che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno vincolate a favore della "Banca" e depositate presso la medesima per tutta la durata del mutuo, in modo che questa possa, in caso di sinistro o danno, riscuotere con privilegio assoluto tutte le somme dovute dalla società assicuratrice.
3. La "Banca" resta in ogni caso autorizzata a contrarre o rinnovare le polizze a spese del "Mutuatario" e a pagare i premi con diritto di rivalta.
4. Il "Mutuatario" si obbliga ad informare la "Banca" di ogni sinistro verificatosi mediante raccomandata a.r. nel termine di 3 (tre) giorni. La "Banca" avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese del "Mutuatario".
5. Il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori di ipoteca" sono obbligati a presentare alla "Banca" ad ogni sua richiesta, le ricevute dei premi di assicurazione. In difetto di quanto sopra, salva la facoltà della "Banca" di risolvere il contratto di mutuo, sarà in facoltà della "Banca" medesima di provvedere essa stessa a stipulare, con compagnie di proprio gradimento, o a rinnovare i contratti di assicurazione e a pagare i relativi premi, con diritto di rivalta, per capitale, interessi, spese e accessori, nei confronti del "Mutuatario" e degli eventuali "Datori di ipoteca". Resta pure in facoltà della "Banca" di rinunciare, anche di sua iniziativa, alla copertura assicurativa in questione.
6. Il "Mutuatario" si obbliga a ripristinare nel primitivo stato l'immobile danneggiato. La "Banca" vincolataria autorizzerà il pagamento degli indennizzi liquidati dalla società assicuratrice a favore dei beneficiari, sempreché questi abbiano provveduto alla riparazione dei danni e siano in regola con il pagamento delle rate. In caso contrario detti indennizzi si imputano eduli *pro solvendo* del "Mutuatario" alla "Banca" stessa, che provvederà ad impiegarli per la totale o parziale estinzione del debito, secondo l'ordine di impieghi che riterrà preferibile.

Art. 2 (Obblighi relativi agli immobili ipotecati)

E' fatto obbligo al "Mutuatario", agli eventuali "Datori di ipoteca" e ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:

- a) di comunicare l'eventuale locazione degli immobili ipotecati con contratti di durata plurisennale;
- b) di effettuare puntualmente, fornendo la prova a richiesta della "Banca", il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati o garanzia del mutuo;



- c) di osservare nella manutenzione degli stessi la diligenza del buon padre di famiglia, di non apportare o lasciare apportare radicali cambiamenti nella sistemazione e coltivazione dei fondi rustici, sia pure a scopo di miglioramento, o nella consistenza e destinazione degli immobili urbani, senza la preventiva autorizzazione della "Banca", compreso il divieto di demolizione parziale o totale dei fabbricati sia pure a scopo di ricostruzione;
- d) di comunicare, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento, ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi, nonché ogni mutamento che fosse comunque apparsa all'immobile sia per attenuati al diritto di proprietà, sia per sinistro o per altra causa compresi il caso di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 3

(Efficacia dell'ipoteca)

1. L'ipoteca costituita a favore della "Banca" conserverà piena efficacia sia in caso di rinuncia totale o parziale da parte della "Banca" stessa alle altre eventuali garanzie che assistono o dovrebbero assistere al mutuo, sia in caso di nullità o invalidità totale o parziale delle stesse.

Art. 4

(Pagamenti effettuati da terzi)

1. La "Banca" avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate di ammortamento e accessori, offerti da terzi a proprio nome, quando da tali pagamenti potesse derivare a favore di chi intende effettuare surrogazione del credito della "Banca" e nelle garanzie che lo assistono.

2. Tuttavia è in facoltà della "Banca" accettare tali pagamenti quando i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, la loro ragione a quelle spettanti alla "Banca" in dipendenza di un mutuo concesso, sia di altri finanziamenti che fossero stati in seguito concessi dalla "Banca" con ipoteca sugli stessi immobili, dovendo l'ipoteca costituita a favore della "Banca" essere sempre senza concorrenti.

Art. 5

(Pagamenti e oneri fiscali)

1. L'importo delle rate di interesse e di ammortamento del mutuo e di ogni altro versamento comunque dovuto alla "Banca" dovrà in ogni caso essere al netto per la "Banca" stessa di qualsiasi gravame.

2. Il "Mutuatario" si obbliga a rimborsare senza eccezione ogni somma che la "Banca" fosse tenuta a versare per imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura e relativi aumenti, che colpiscono attualmente o possono colpire gli interessi, o di cui il capitale in dipendenza del mutuo. Viceversa ogni attenuazione di tali oneri, il cui carico sia sopportato dal "Mutuatario", andrà a suo beneficio con diminuzione dell'importo delle rate in misura corrispondente.

Art. 6

(Atti integrativi e modificativi)

Il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" sono obbligati a intervenire alla stipulazione degli eventuali atti integrativi e di qualifica o modificativi del contratto di mutuo che la "Banca" ritenesse necessari.



**Art. 7**

(Cessioni e delegazioni di pagamento)

1. Il credito derivante dal mutuo è in ogni momento cedibile a terzi da parte della "Banca" con le relative garanzie e privilegi. La semplice comunicazione al "Mutuatario" del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'articolo 1264 cod. civ.
2. Il "Mutuatario" potrà, con il consenso della "Banca", effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del mutuo e delle somme esistenti in deposito presso la "Banca" in dipendenza del mutuo stesso.

**Art. 8**

(Accollo)

1. Il "Mutuatario" si impegna per sé, successori e aventi causa a comunicare alla "Banca", a mezzo di raccomandata a r., l'intervento trascritto a terzi della proprietà dell'immobile, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento con accollo del mutuo, entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'atto, comunicando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge.
2. Nel caso in cui il credito fosse assistito anche da garanzie accessorie di qualsiasi natura, ivi comprese quelle assicurative, le stesse dovranno intendersi sempre valide senza bisogno di alcuna conferma da parte di chi le ha prestato, in quanto l'esattuale invio dell'invio di pagamento o di altra certificazione a un soggetto diverso dal "Mutuatario" non costituiranno liberazione per il debitore originario.

**Art. 9**

(Diminuzione di garanzia)

- Salvo quanto previsto al successivo articolo 11 lettera b), la "Banca" potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria, ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo, e il "Mutuatario" dovrà provvedervi:
- a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa ed eccettata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accettato in sede di concessione del mutuo, ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio del mutuo;
  - b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto il "Mutuatario" aveva ricevuto causa di locazione pluricennale non dichiarata alla "Banca" o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle sementi e sui frutti;
  - c) qualora venisse accertato che il "Mutuatario" aveva contratto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse non dichiarate sul credito della "Banca";
  - d) qualora, dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla "Banca" in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servizio coattivo, questi reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il debito residuo.

**Art. 10**

(Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento)

1. Il "Mutuatario" espressamente riconosce ed accetta che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preavvertimento, la "Banca" avrà la facoltà di ritenere il "Mutuatario" stesso decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'articolo 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere ipso facto ai sensi dell'articolo 1436 cod. civ. il contratto in entrambi i casi senza necessità di comunicazione in mora né di domanda giudiziale.



2. La decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto si verificheranno immediatamente di diritto allorché la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" per lettera raccomandata o, a telegrafina o fax che include avverta della presente clausola.

3. La "Banca" avrà altresì la facoltà di risolvere il contratto di mutuo ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ. con decorrenza dalla apposita comunicazione scritta alla "Debitrice", anche nei seguenti casi di inadempimento:

- a) utilizzo del mutuo per scopo diverso da quello indicato nel contratto;
- b) riscossione da parte del "Mutuatario" di canoni locativi mensurali relativi all'immobile ipotecato e con dichiarati nel contratto di mutuo o successivamente in violazione dell'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 2 lettera a);
- c) omessa dichiarazione da parte del "Mutuatario" di debiti per imposte arretrate;
- d) ritardo pagamento da parte del "Mutuatario" delle rate di ammortamento, come previsto dall'articolo 40, secondo comma, del T.U. n. 385/1993;
- e) mutamento della destinazione dei beni sottoposti all'ipoteca, senza il consenso della "Banca";
- f) mancata stipulazione delle polizze di cui al precedente articolo 1 o mancato pagamento dei premi relativi;
- g) mancato perfezionamento degli atti integrativi e di garanzia o modificativi del contratto di mutuo ritenuti necessari dalla "Banca", per fatto comunque imputabile al "Mutuatario" o agli eventuali "Garanti" o "Garanti";
- h) mancata integrale o puntuale esecuzione da parte del "Mutuatario" di una qualunque delle obbligazioni nascoste dal contratto a meno che il "Mutuatario" non vi abbia rinunziato nei 15 (quindici) giorni successivi al ricevimento dell'invito ad adempiere da parte della "Banca";
- l) in caso di mutuo erogato con fondi di organismi comunitari o sovranazionali, false dichiarazioni del "Mutuatario" nelle informazioni fornite alla "Banca" ai fini dell'approvazione del programma di investimenti da parte dei suddetti organismi, ovvero mancato rispetto degli obblighi da questi imposti al "Mutuatario" e previsti nel contratto di mutuo e negli atti integrativi susseguenti;
- k) in caso di ipoteca costituita su immobili oggetto di concessione demaniale, revoca, decadenza o estinzione della concessione demaniale.

4. Al verificarsi di uno degli eventi indicati in precedenti comma, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o, a telegrafina o fax con la quale la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" che intende avvertire della decadenza dal beneficio del termine o della risoluzione del contratto, il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 11.

#### Art. 11

##### (Condizioni risolutive del contratto)

1. Sono condizioni risolutive del contratto:

- a) la risoluzione di altri contratti di mutuo concessi dalla "Banca" o la revoca dei fidi da questa eventualmente accordati al "Mutuatario";
- b) la diminuzione del valore delle garanzie reali prestare a fronte del mutuo, per effetto di generale e locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra qualsiasi causa, tale da ridurre il margine di garanzia accettato al momento della sua concessione, ovvero la diminuzione della garanzia patrimoniale generale del "Mutuatario" e degli eventuali "Garanti", tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della "Banca";
- c) l'insorgere di circostanze di fatto relative al "Mutuatario" e agli eventuali "Garanti" che, se avvenute o conosciute prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto di mutuo;
- d) in caso di mutuo erogato con fondi organismi comunitari o sovranazionali, la risoluzione o l'ente parziale del prestito da questi concesso;



e) in caso di mutuo assistito da eventuali agevolazioni in conto interessi accordate dai competenti organi, la mancata concessione, revoca o cessazione di tali agevolazioni.

2. Al verificarsi di uno dei suddetti avvenimenti, entro il termine di 5 (cinque) giorni decorrenti dalla comunicazione scritta, anche via telegramma o fax, con la quale la "Banca" comunicherà al "Mutuatario" che intende avvalersi della condizione risolutiva, ovvero conosciuta nel contesto di atto di precetto di pagamento e di qualsiasi atto giudiziale, il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" avranno titolo al pagamento di quanto dovuto, come specificato al successivo articolo 12.

3. Qualora invece il "Mutuatario" venisse assoggettato a fallimento, concordato preventivo o liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, verificandosi la risoluzione del contratto di mutuo *ope legis*, non sarà necessaria alcuna comunicazione da parte della "Banca".

**Art. 11**

(Effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto)

1. In tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli 10 e 11, fermo tutte le garanzie legali e convenzionali costituite a favore della "Banca", il "Mutuatario" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolpite, capitale residuo, interessi contrattuali e successi di mora nella misura fissata nel contratto, accessori e spese anche giudiziali sostenute dalla "Banca", e per ogni altra somma di cui la "Banca" risultasse creditrice, ivi compresi gli eventuali indennizzi, commissioni o penali previsti dal Fondo di Sviluppo Sociale di Consiglio d'Europa, qualora il mutuo fosse stato erogato con fondi di tale organismo.

2. Sull'importo complessivo come sopra determinato, saranno dovuti gli interessi di mora della misura stabilita nel contratto di mutuo.

**Art. 13**

(Imputazione di pagamenti e di somme e titoli in deposito)

1. Qualunque somma versata pagata dal "Mutuatario" o per conto di esso alla "Banca" dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali poche impetibili sia pure riferentesi ad interventi effettuati ai soli fini cautelativi in procedimenti di esecuzione promossi da terzi nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di qualunque fosse stato da essa pagato per conto del "Mutuatario", poi al sopperimento delle rate arretrate con i relativi interessi di mora, e infine a restituzione anticipata del mutuo, sempreché la "Banca" non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

2. E' inoltre in facoltà della "Banca" in caso di morosità del "Mutuatario", di imputare il conto del suo avere e con lo stesso ordine di imputazione di cui sopra, tutte le somme e titoli di proprietà del "Mutuatario" che si trovassero presso la "Banca" stessa, senza che tali titoli e somme possano dal "Mutuatario", suoi successori o aventi causa, essere ceduti in qualsiasi modo e per qualsiasi titolo a terzi, dovendosi fin d'ora intendere che tali valori, qualora si verificchi l'evento di cui sopra, siano ceduti *pro solvendo* alla "Banca", con la facoltà della "Banca" stessa di vendere i titoli al meglio per imputare come sopra il loro ricavato.

**Art. 14**

(Eccellenza, solidarietà e indivisibilità delle obbligazioni contrattuali)

Tutte le obbligazioni assunte dal "Mutuatario" e dagli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti" si intendono assenziali e costituite con vincolo di solidarietà e indivisibile anche per ciascuno dei loro successori e aventi causa anche a titolo particolare.

**Art. 15**  
(Revocata alle eccezioni)

Nessuna eccezione od opposizione potranno sollevare il "Mutuatario" e gli eventuali "Dati d'ipoteca" e "Garanti" in qualsiasi sede e per qualsiasi causa nei confronti della "Banca", fino a quando il credito di questa dipendente dal mutuo, non sia stato completamente soddisfatto.

**Art. 16**  
(Prova del credito)

Gli estratti dei libri contabili della "Banca" faranno sempre piena prova in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto contro il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca" e "Garanti", loro successori e aventi causa, dell'ammontare del credito della "Banca" verso il "Mutuatario". Annunciando gli stessi, per sé, successori e aventi causa, a qualsiasi eccezione o contestazione al riguardo.

**Art. 17**  
(Ispezione degli immobili ipotecati)

La "Banca" potrà in ogni tempo far ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale il "Mutuatario" e gli eventuali "Datori d'ipoteca", loro successori e aventi causa, se richiesti, dovranno a loro cura e spese apprestare i mezzi necessari per l'esecuzione dell'ispezione.

**Art. 18**  
(Oneri, commissioni e spese)

Le tariffe attualmente in vigore per gli oneri, commissioni e spese imputabili al "Mutuatario" in dipendenza del contratto e per il periodo di durata del mutuo sono le seguenti:

• compenso spese di istruttoria.

- fino a euro 80.000,00:	euro 200,00
- da euro 80.001,00 a euro 130.000,00:	euro 250,00
- da euro 130.001,00 a euro 250.000,00:	0,25%
- da euro 250.001,00 a euro 1.500.000,00:	0,20% con un minimo di euro 625,00
- da euro 1.500.001,00 a euro 5.000.000,00:	0,15% con un minimo di euro 3.600,00
- oltre euro 5.000.000,00:	0,05% con un minimo di euro 7.500,00

Gli importi e la quota percentuale del compenso sono calcolati sull'importo del mutuo concesso. Le spese d'istruttoria sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo. Le spese istruttorie sono dovute per intero, unitamente alle spese per la cancellazione d'ipoteca, quando sia stato stipulato il contratto di mutuo.

• spese di perizia (sia di tecnico della Banca che di tecnico esterno convenzionato).

- fino a euro 130.000,00:	euro 300,00
- da euro 130.001,00 a 750.000,00:	euro 500,00
- da euro 750.001,00 a 1.500.000,00:	euro 800,00
- da euro 1.500.001,00 a 5.000.000,00:	euro 1.000,00
- oltre euro 5.000.000,00:	euro 1.200,00

Per sopralluoghi fuori dal comune sede della Dipendenza della Banca l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,26 per km.



• spese per sopralluoghi per stati di avanzamento dei lavori;

- fino a euro 1.000.000,00: euro 200,00
- da euro 1.000.000,00 a 5.000.000,00: euro 400,00
- oltre euro 5.000.000,00: euro 600,00

Per sopralluoghi fuori dal comune sede della Dipendenza della Banca l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,26 per km.

• spese per cancellazioni ipotecarie (esclusi onorari notai):

- fino a euro 250.000,00: euro 120,00
- da euro 250.000,00 a 1.500.000,00: euro 200,00
- da euro 1.500.000,00 a 2.500.000,00: euro 350,00
- da euro 2.500.000,00 a 5.000.000,00: euro 700,00
- da euro 5.000.000,00 a 12.000.000,00: euro 1.200,00
- oltre euro 12.000.000,00: euro 2.500,00
- cancellazioni parziali (con o senza riduzione): euro 150,00

Gli importi del compenso sono calcolati sull'importo dell'ipoteca fissata di necessità di accertamento tecnico per cancellazioni parziali. L'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,26 per km.

• diritti e spese per servizi vari:

- conteggio estinzione: euro 50,00
- piano ammortamento: euro 25,00
- accollo: euro 100,00
- eserizio conto: euro 100,00
- certificazione per società revisione: euro 50,00
- pagamento premio polizza di pace: euro 25,00
- dichiarazione interessi passivi: euro 5,00
- rinnovazioni ipoteche: euro 100,00
- commissione incasso rate presso spemelle: euro 5,00
- commissione incasso rate da altre banche: euro 5,00
- spedizione avviso di pagamento: euro 3,58
- compenso per estinzione anticipata

- mutui a tasso fisso: "Mutuo swap" e "Mutuo doppia scelta": 3%
- "Mutuo opzione due": 2%
- "Mutuo variabile", "Mutuo affitto" e "Mutuo affitto più": 1%
- "Mutuo su misura elite": 0,90%
- mutui "Formula 100%": 4% in caso di tasso variabile, 3% in caso di tasso fisso

• spese per frazionamenti:

- fino a euro 100.000,00: euro 300,00
- da euro 100.000,00 a 250.000,00: 0,50% con un minimo di euro 300,00
- da euro 250.000,00 a 1.500.000,00: 0,30% con un minimo di euro 1.350,00
- oltre euro 1.500.000,00: 0,12% con un minimo di euro 4.500,00

Nel caso di costruzione o mantenimento di fabbricati destinati alla vendita (o assegnazione in caso di cooperative) costituiti da più unità immobiliari, il frazionamento avviene contestualmente alla stipulazione dell'atto di erogazione a saldo e quietanza.

• rimborso premio polizza incendio (in caso di polizza-convenzione stipulata dalla "Banca"):

- 0,109% per ogni rata semestrale del capitale erogato (rivalori con rimborso semestrale)
- 0,00109% per ogni rata mensile del capitale erogato (rivalori con rimborso mensile)

• spese notai:

a carico del mutuatario da corrispondere direttamente al professionista.

Attestato n° 11 Rep 60255

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Banca Nazionale del Lavoro  
Gruppo BNL

DOCUMENTO DI SINTESI

(art. 9 della Delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio 4 marzo 2000)

**Contratto di mutuo fondiario  
"Mutuo affitto" a tasso variabile con durata variabile,  
a rate mensili di importo crescente ogni 5 anni**

ai sensi degli artt. 18, 38 e seguenti del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385  
(testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)

mutuatario	[redacted]
importo	euro 125.000,00
forma dell'atto	atto pubblico
provvista	fondi della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
durata	iniziale superiore a 5 anni (quindi "a 20 anni"), salvo diversa durata in relazione alla variabilità del tasso.
tasso di interesse	variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 1 mese, aumentato dell' spread di 1,50 punti per anno a favore della Banca. Modalità di calcolo: 365/360
indicatore sintetico di costo (I.S.C.)	1,75% (calcolato al sistema S.I.F. Anziani "Conteggio erogazione" e quota "rischio ordinario/finanziamento/realizzazione")
tasso di mora	pare al tasso soglia stabilito trimestralmente ai sensi della legge n. 108/1996 per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui". Modalità di calcolo: 365/360.
modalità di erogazione	in unica soluzione, contestualmente alla stipula del contratto, con riversamento della somma erogata a favore della Banca e svincolo dell'importo netto del mutuo a favore del mutuatario, con validità 18 giorni dalla data di stipula, ad avvenuta iscrizione dell'ipoteca.
modalità di rimborso	mediante rate posticipate mensili, scadenti l'ultimo giorno del mese (la prima il giorno 01/09/2000), di importo prestabilito di euro 693,24, per i primi 5 anni (successivamente crescente ogni 5 anni), comprensive di quote interessi variabile e di quote capitale pari alla differenza tra l'ammontare della suddetta rata prestabilita e quello della quota di interessi, con conseguente possibilità di variazione della durata del mutuo in funzione della variabilità del tasso.
garanzie	ipoteca immobiliare (dipendente da del caso "o fiduciarie da...").
commissioni, spese, oneri	<ul style="list-style-type: none"> <li>- compenso d'istruttoria euro 125,00</li> <li>- spese notariali da regolarsi direttamente con il notaio rogante</li> <li>- spese di perizia: euro [Solo in caso di litigio interno]</li> <li>- imposta sostitutiva: 0,25% sull'importo erogato, una tantum da corrispondere al momento dell'erogazione.</li> <li>spese varie: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) conteggio di estrazione: euro 50,00;</li> <li>b) piano di ammortamento: euro 25,00;</li> <li>c) accollo: euro 100,00;</li> <li>d) estratto conto: euro 100,00;</li> <li>e) certificazioni per società di revisione: euro 50,00;</li> <li>f) pagamento del premio della polizza di parte: euro 25,00;</li> <li>g) dichiarazione degli interessi passivi: euro 5,00;</li> <li>h) rinnovazione ipotecaria: euro 100,00;</li> <li>i) commissione di incasso delle rate presso lo sportello: euro 5,00;</li> <li>l) commissione di incasso delle rate da altre banche: euro 5,00;</li> <li>m) spedizione dell'avviso di pagamento: euro 2,50;</li> <li>n) rimborso premio polizza incendio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,109% del capitale erogato per ogni rata semestrale;</li> <li>- 0,0019% del capitale erogato per ogni rata mensile;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>cancellazioni ipotecarie (escluse spese notariali) in relazione all'importo dell'ipoteca: unitario euro 125,00 massimo euro 2.500,00 (cancellazioni parziali euro 500,00)</p>

<p>contenuto onnicomprensivo per l'estinzione anticipata</p>	<p>a) commissione pari all'1% del capitale, rimborsata anticipatamente; b) spese di segreteria pari a euro 50,00.</p>
<p>principali diritti, obblighi e limitazioni nel rapporto con il cliente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Importo dell'ipoteca e della eventuale fiduciarione prestata a favore della Banca pari al 200% dell'importo del mutuo concesso;</li> <li>- oneri, commissioni e spese: la Banca ha diritto di variare unilateralmente in senso sfavorevole per il mutuatario, nel periodo di durata del mutuo, la misura degli oneri, commissioni e spese inerenti al mutuo (le eventuali variazioni saranno comunicate dalla Banca con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo in capo I del "bando unico bancario");</li> <li>- copia del contratto stipulato: il cliente ha diritto di ricevere un esemplare del contratto stipulato, cui è unito il presente "documento di sintesi" riassuntivo delle principali condizioni applicate;</li> <li>- rinnovo facile del contratto alla scadenza, sottoscrizione di contratti accessori, organi e procedure di composizione stragiudiziale delle controversie: non previsti;</li> <li>- foro competente: è quello previsto dalla legge (luogo di conclusione del contratto);</li> <li>- obblighi e limitazioni a carico del mutuatario:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>presentazione della documentazione contrattuale</u> dopo la stipula del contratto, a sua cura e spesa (copia autentica in forma esecutiva; dichiarazione notarile definitiva; duplo della nota di iscrizione di ipoteca cura della eventuale polizza di assicurazione di parte). Decorso inutilmente il termine di 45 giorni stabilito nel contratto senza che il mutuatario abbia provveduto a produrre la documentazione suddetta, la Banca potrà ritenere risolto il contratto (restando a carico del mutuatario stesso le spese di istruttoria, di cancellazione delle formalità iscritte e ogni altro onere inerente al mutuo);</li> <li>b) <u>assicurazione degli immobili</u> oggetto di garanzia reale, presso primarie compagnie di assicurazione, fino alla totale estinzione del debito e per il valore e con i rischi stabiliti dalla Banca, con vincolo della relativa polizza a favore di quest'ultima;</li> <li>c) <u>ventilamento della consistenza e destinazione degli immobili</u> oggetto di ipoteca, salvo il consenso scritto della Banca;</li> <li>d) <u>ipoteca della banca di regolare pagamenti effettuati da terzi</u> a proprio nome, quando da tali pagamenti possa derivare a favore di chi intende effettuare surrogazione nel credito della Banca;</li> <li>e) <u>assunzione di tutti gli oneri fiscali</u> di qualsiasi natura, presenti o futuri, che possono comunque colpire la Banca in dipendenza del mutuo, nonché dei loro eventuali futuri incrementi;</li> <li>f) <u>stipulazione degli atti integrativi</u> e di quietanza o modificativi del contratto di mutuo che la Banca ritenesse necessari;</li> <li>g) <u>cedibilità del credito</u> derivante dal mutuo da parte della Banca a terzi;</li> <li>h) <u>comunicazione alla Banca dell'eventuale trasferimento a terzi dell'immobile</u> con accollo del mutuo, entro 90 giorni dalla data dell'atto;</li> <li>i) <u>integrità delle garanzie e parziale restituzione anticipata del mutuo</u> in caso di deprezzamento dell'immobile ipotecato;</li> <li>l) <u>decadenza del beneficio del termine o risoluzione del contratto</u> in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, nonché negli altri casi previsti dal capitolato. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali;</li> <li>m) <u>immediata esecuzione dei pagamenti</u> innanzi tutto al rimborso delle spese e accessori, poi al pagamento degli interessi e infine al rimborso del capitale;</li> <li>n) <u>rinuncia a sollevare eccezioni ed opposizioni</u> in qualsiasi sede e per qualsiasi causa nei confronti della Banca, fino a quando il credito di questa, dipendente dal mutuo, non sia stato completamente soddisfatto;</li> <li>o) <u>piena efficacia probatoria degli estratti dei libri contabili della Banca</u>, in qualsiasi sede e a qualsiasi effetto, dell'ammontare del credito verso il mutuatario;</li> <li>p) <u>facoltà di estinzione anticipata</u> o di rimborso parziale del mutuo decorso il termine di diciotto mesi e un giorno dalla data di erogazione, fatta eccezione per i 10 giorni antecedenti e successivi alla scadenza delle rate, ovvero per i mutui a rate mensili entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese dell'anno, previo pagamento del previsto canone di gestione.</li> </ul> </li> </ul>

Data 22/04/2006

Allegato "C" al Dep 60255

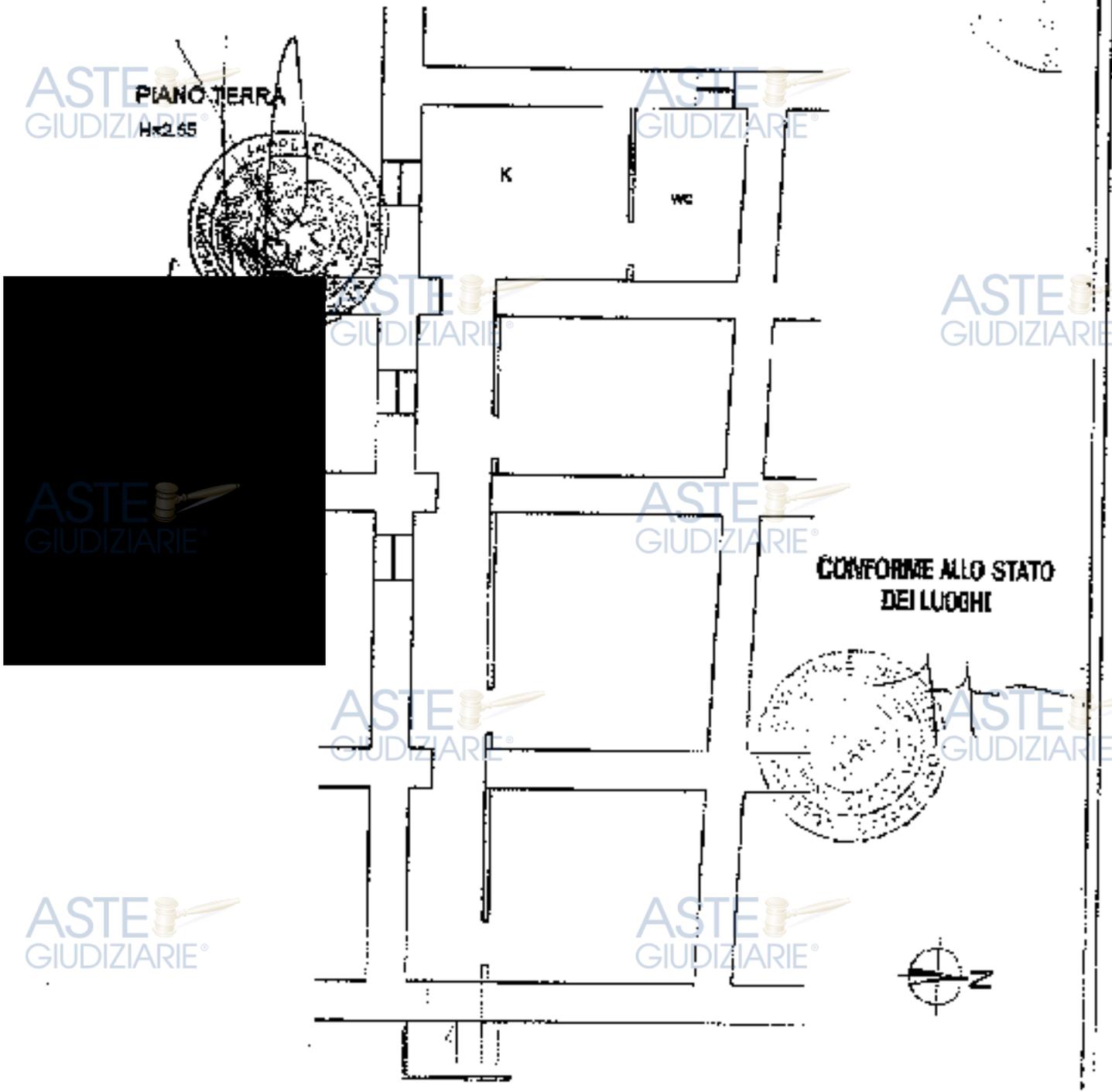
ASTE GIUDIZIARIE  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione prototipica n. del	
Pianimetria di U.S.V. in Comune di Catanzaro	
Via Bonaventura Filanda div. 31	
Identificativa Catastale:	Completata da:
Sezione:	Stranges Sergio
Foglio: 88	Inscritto all'albo:
Particella: 1123	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Catanzaro N. 2553

Scheda n. 1 scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA  
H=2,55

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte

firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta

semplice per uso consentito

Soverato II

20 GIU 2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## VERBALI DI SOPRALLUOGO

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

Verbale di sopralluogo

Off. 29/11/24 in un locale a Via  
Sed far, 40 di Catanzaro; da un cortello  
esterno sono venuti a controllare il  
debitore il quale afferma che la  
Chiar non detiene nulla famiglia

abitante di 10 piano. Alle ore 19,15  
sono di portare unico 38 ed effettuato  
la Sig. [redacted] e fa entrare  
nell'immobile unita di C.T.U. Leonora  
Francesca de [redacted] alle [redacted]  
di Rita dell'appartamento. La casa  
risulta disabitata e con piccolo mobile  
come da foto delle stanze. Contatto  
l'adv. della famiglia [redacted]

lo stesso [redacted] giorno alle  
conferza della Chiar  
Alle ore [redacted] termino le operazioni

L.C. 5/11/2015  
[redacted]

VERBALE OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO  
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Catanzaro - Sezione Prima Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva nr 106/2024

Creditore: MARTE SPV S.R.L.

Debitore:

L'anno 2024 il giorno 16 del mese di dicembre il sottoscritto Geom. Francesco Lentini in qualità di C.T.U. incaricato con provvedimento del 08.11.2024 nel procedimento di cui sopra, si è recato in sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, siti in Catanzaro (CZ) VIA Accorciatoia Filanda. Sono presenti sul luogo:

Per la parte creditrice: MARTE SPV S.R.L.

NESSUN

Per la parte debitrice:

NESSUN

Custode Giudiziario - Avv. Giovanni Caridi

IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIOVANNI CARIDI

Convenuti:

IL FABBRICAZIONE ACCESSO FORESTALE; X LU... DIZIONARI

Convenuti:

Le operazioni peritali hanno inizio alle ore 9.00.

Viene fornita alle parti presenti copia del provvedimento di incarico del Giudice:

Alla richiesta fatta alle parti presenti se vi fossero delle dichiarazioni da esporre ed indicare nel presente verbale le parti hanno risposto. Tali dichiarazioni sono esposte nelle pagine successive e legate alla presente in numero di pagine facenti parte integrante del presente verbale.

Il verbale viene chiuso alle ore. Letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti.

IL GIORNO 16 DEL MESE DI DICEMBRE DELL'ANNO 2024  
 SUO SPO [REDACTED] CON UNO DEI SUOI  
 GIURA FINO DV. GIOVANNI CASANO. AL DEB. TORN  
 E SEGUITO SIG. [REDACTED] CON PRE DEL  
 11 DICEMBRE S.A. S. [REDACTED] PERO SU GIURIA  
 TO OPERAZIONE PERMANENTE IN DATA  
 29/11/2024 E SEGUENDO COME AGGIORNATO  
 CON A SPORTELLO DEL C.I.E DEL 5/12/2024  
 E SE GUERNO ACCESSO FORNITO PRESSO  
 L'IMMOBILE SITO IN CANTONATO VIA ACQUACANTO A  
 F. LONDO CON ABBINATE DA DUE FABBRIC. IDENTIFICATI  
 CON I NOM. [REDACTED]  
 AVE CHE 9.20 I SECONDI. AUSTORUM PROLE DIVERSE  
 AD APRILE LA PORTA E A CON SESSANTANO LA CHIAMA  
 AL CANTONE GIURATO ALI COME.  
 IL CTU PRO SEGUIVATE LE OPERAZIONI PERMANENTE  
 PERMANENTE ABBINATE E SESSANTANO IGIU.  
 LE OPERAZIONI PERMANENTE E CONCLUSO ALI ALI  
 10.20 -

LCS

IL CTU

[REDACTED]

[Signature]

IL C. S. S. GIUDIZIARIO

[Signature]

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MARTE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

## *ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

---

Geom. FRANCESCO LENTINI Viale Pio X 216E – 88100 Catanzaro –tel 0961777822 cell 3393002248

c.f. LNTFNC77S25C352Y - p.i. 02216200796 email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)  
pec francesco.lentini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195332 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

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

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

### Dati identificativi

Regione : **Calabria**  
 Comune : **Catanzaro (CZ)**  
 Cod.Istat: **79023**  
 Indirizzo : **via Scalfaro**  
**CAP 88100**  
 Piano : 3-4 - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 38.9061111111111 ; Long : 16.5930555555556**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1939**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **61.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **220.42**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Catanzaro - C352</b>	Sezione		Foglio	<b>47</b>	Particella	<b>118</b>
Subalterni	da 6 a 6	da a	da a	a		da a	a
Altri subalterni							

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
☺ ☹ ☹ <b>X</b>	☺ ☹ ☹ <b>X</b>

#### Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

Meno efficiente

#### EDIFICIO

**A ENERGIA QUASI ZERO**

**CLASSE ENERGETICA**

**F**

EP gl,nren  
**148.85**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (59.68)**

Se esistenti:

**-- (---)**



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 148.85 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	915.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 27.91 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			

**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 a valle di tutti gli interventi
REN1	isolamento copertura	NO	1.0	E ( 124.65 )	E 124.65 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195332 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	220.42	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	250.64	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.1371
EPH,nd	87.82	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0739	-
YIE	0.4321	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	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	119.83
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	29.02
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195332 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Lentini
Indirizzo	Viale Pio X,216E - 88100 Catanzaro
E-mail	francesco.lentini@geopec.it
Telefono	3393002248
Titolo	Geoemtra
Ordine / Iscrizione	Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro/2734
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 29/11/2024
---	----	-----------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 30/12/2024

Firma e timbro del tecnico





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195332 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

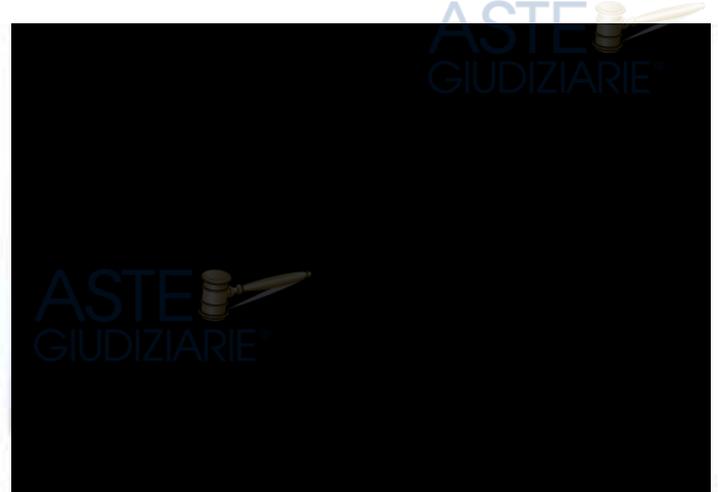
### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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

### TERZA PAGINA

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

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





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **7902324000195354** VALIDO FINO AL: **30/12/2034**



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **2**

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

### Dati identificativi

Regione : **Calabria**  
 Comune : **Catanzaro (CZ)**  
 Cod.Istat: **79023**  
 Indirizzo : **via Discesa Filanda**  
**CAP 88100**  
 Piano : T - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 38.9061111111111 ; Long : 16.5930555555556**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1940**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **60.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **254.15**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Catanzaro - C352</b>	Sezione		Foglio	<b>48</b>	Particella	<b>1123</b>
Subalterni	da 5 a 5	da a	da	a		da a	
Altri subalterni							

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
☺ ☺ <b>X</b>	<b>X</b> ☹ ☹

#### Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

Meno efficiente

#### EDIFICIO

**A ENERGIA QUASI ZERO**

**CLASSE ENERGETICA**

**F**

EP gl,nren  
**99.57**  
 kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (37.81)

Se esistenti:

-- (---)



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 99.57 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	602.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 18.67 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			

**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 a valle di tutti gli interventi
REN2	sostituzione infissi	NO	1.0	E ( 88.37 )	E 88.37 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195354 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	254.15	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	180.12	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.7087
EPH,nd	51.58	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0170	-
YIE	0.1300	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	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	70.38
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	29.19
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000195354 VALIDO FINO AL: 30/12/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Lentini
Indirizzo	Viale Pio X,216E - 88100 Catanzaro
E-mail	francesco.lentini@geopec.it
Telefono	3393002248
Titolo	Geomtra
Ordine / Iscrizione	Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro/2734
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,  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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 16/12/2024
---	----	-----------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 30/12/2024

Firma e timbro del tecnico





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **7902324000195354** VALIDO FINO AL: **30/12/2034**



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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

