



# TRIBUNALE DI CATANZARO



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Rinaldi



“Procedura esecutiva immobiliare n. 108/2024 r.g.espr.”



## RELAZIONE TECNICA



Il Consulente Tecnico

*Dott.ssa Ing. Silvia Costa*



## INDICE

Premessa.....	3
1. Operazioni iniziali per l'elaborazione della relazione preliminare.....	6
2. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3) di cui alla premessa e di cui alla Relazione Preliminare già depositata.....	7
3. Risposta agli ulteriori quesiti.....	31
<i>Quesito 4): il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe); .....</i>	31
<i>Quesito 5): al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati; .....</i>	39
<i>Quesito 6): in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;.....</i>	39
<i>Quesito 7): l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; .....</i>	39
<i>Quesito 8): la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; .....</i>	41



*Quesito 9): la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;..... 42*

*Quesito 10): in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ..... 42*

*Quesito 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; ..... 43*

4. Allegati ..... 46



**Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Francesca Rinaldi, in data 23 Ottobre 2024, nominava come Esperto per la valutazione del compendio pignorato l'Ing. Silvia Costa, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 108/2024 r.g. espr. In seguito alla dichiarazione di accettazione dell'incarico, la sottoscritta Dott.ssa Ing. Silvia Costa – iscritta con n° 2993 all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Catanzaro, nonché al n° 2586 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Catanzaro – è stata incaricata *“previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n° 132/2015:*

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

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara De Credico, ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove



possibile, la formazione di lotti separati;

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

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;





Il G.E. ha disposto che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. Dal conferimento dell'incarico, depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento").



## 1. Operazioni iniziali per l'elaborazione della relazione preliminare.

A seguito del conferimento dell'incarico, la sottoscritta ha estratto la documentazione allegata al fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico conferito. Previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario Notaio Giuseppe Aversa è stato effettuato un primo sopralluogo per verificare gli immobili pignorati e se vi era corrispondenza con quanto riportato negli atti del fascicolo.

L'immobile pignorato è riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare; trattasi di immobile sito nel

Comune di Catanzaro (CZ) ed individuato catastalmente al:

- Fg. 16 part. 343 sub. 1 – Piano Terra e Piano Primo;

In data **15.11.2024** è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile (Allegato P.1);

In data **12.11.2024** è stata acquisita la visura storica dell'immobile (Allegato V.1).

In data **20.12.2024**, avendo riscontrato molteplici difficoltà per accedere all'immobile, si è reso necessario richiedere una proroga di 60gg per il deposito della relazione finale. La proroga è stata accordata e notificata alla scrivente in data 30.12.2024 (Allegato 2 ed Allegato 3).

In data **17.01.2025**, unitamente al Custode Giudiziario Notaio Giuseppe Aversa, è stato effettuato il primo accesso presso l'immobile pignorato. Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico e metrico dei beni verificandone la conformità rispetto alla documentazione catastale acquisita. Durante il sopralluogo è stato accertato che lo sviluppo planimetrico è conforme alla planimetria catastale acquisita presso i pubblici uffici.

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

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

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



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

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

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

I beni, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sono ubicati nel Comune di Catanzaro (CZ) in Via Gimigliano n. 23 (individuato nella foto sottostante nel riquadro **rosso**).



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
16	343	1	A/3	2	7 vani	154 mq – escluse aree scoperte 145 mq	379,60 Euro

Tabella 1. Dati catastali (Allegato V.1)

Durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile accertare la tipologia strutturale dell'immobile. La struttura portante in muratura e le caratteristiche architettoniche inducono a sostenere che il fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni (ante 1967). A tal uopo, al fine di verificare la conformità urbanistica del fabbricato, è stata avanzata formale richiesta di accesso agli atti al competente ufficio comunale (Allegato 2).

Rilevate le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile, si esclude l'appartenenza alla tipologia di Edilizia convenzionata o agevolata.

Durante le operazioni di sopralluogo si è potuto accertare la conformità catastale dei beni alla planimetria catastale acquisita presso i pubblici uffici. Non sono emerse difformità e, quanto rappresentato negli elaborati catastali, rispecchia lo stato di fatto alla data del 17.01.2025.

Descrizione dell'immobile censito al N.C.E.U. di Catanzaro al Fg. 16 part. 343 sub. 1

L'immobile oggetto della procedura è composto da un piccolo locale di sgombero posto a piano terra ed un appartamento posto a piano primo raggiungibile mediante una scala interna.

L'immobile è stabilmente abitato dalla Sig.ra Leone Stefania e da n. 3 figli di cui un minorenni.

L'esterno del fabbricato si presenta semplicemente intonacato e caratterizzato da uno stato manutentivo non buono; la copertuta, di tipo piano, presenta guaina impermeabilizzante a vista senza manto di copertura e/o pavimentazione. I sottobalconi si presentano fortemente compromessi dalla presenza di un inadeguato strato isolante con conseguenti infiltrazioni d'acqua e formazione di macchie di umidità.

Lo stato manutentivo della copertura è da ritenersi non buono a causa della presenza di una guaina impermeabilizzante fortemesse compromessa dalle variazioni termiche a causa della mancanza di un ulteriore strato protettivo (es. pavimentazione e/o manto di copertura).

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0037190 del 15/04/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro	
Via Gimigliano civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Canino Pietro
Foglio: 16	Iscritto all'albo:
Particella: 343	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Catanzaro
	N. 2111



Figura 1. Planimetria Catastale Fg. 16 part. 343 sub. 1

L'immobile risulta intestato al Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà  
 pari a 1/27 in regime di comunione dei beni ed alla Sig. \_\_\_\_\_  
 come Abitazione 1/1 – i dati sono stati desunti dalla Visura Storica dell'immobile (Allegato V.1).

Al fabbricato si accede mediante un portoncino in alluminio, all'interno del vano scala è presente una prima porta di accesso al locale deposito posto a piano terra; detto locale non presenta caratteristiche di abitabilità e – al momento del sopralluogo – è stato accertato l'utilizzo quale locale di deposito.



Foto 1.

Il locale posto a piano terra presenta un'altezza pari a circa 2,25mt, allo stato attuale è utilizzato come locale deposito non avendo caratteristiche di abitabilità né con riferimento all'altezza netta minima e né in relazione al rapporto aeroilluminante.

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c



Rete: 17 gen 2025, 16:38:17 CET  
Locale: 17 gen 2025, 16:38:17 CET  
N 38° 55' 29.945", E 16° 33' 23.496"  
Via Gimigliano 62  
88100 Catanzaro Calabria

Foto 2.

Le scale interne conducono al piano primo dove vi è un appartamento con destinazione catastale A/3.  
L'accesso avviene mediante un portoncino blindato. Le rifiniture del vano scala sono da ritenersi di tipo  
ordinarie.



Foto 3.



Foto 4.





Foto 5. Ingresso



Foto 6. Salotto





Foto 7. Ingresso salotto



Foto 8. Corridoio





Foto 9. Infiltrazioni d'acqua nel corridoio



Foto 10.





**Foto 11. Lesioni lungo la parete del corridoio**

Durante le operazioni di sopralluogo è stata accertata la presenza di macchie di umidità imputabili ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura dotata di un inadeguato strato impermeabilizzante ed isolante. Le rifiniture interne sono ordinarie (non sono presenti materiali di pregio) ma lo stato manutentivo in cui si trova l'immobile è tale da considerare le condizioni generali di tipo mediocre.

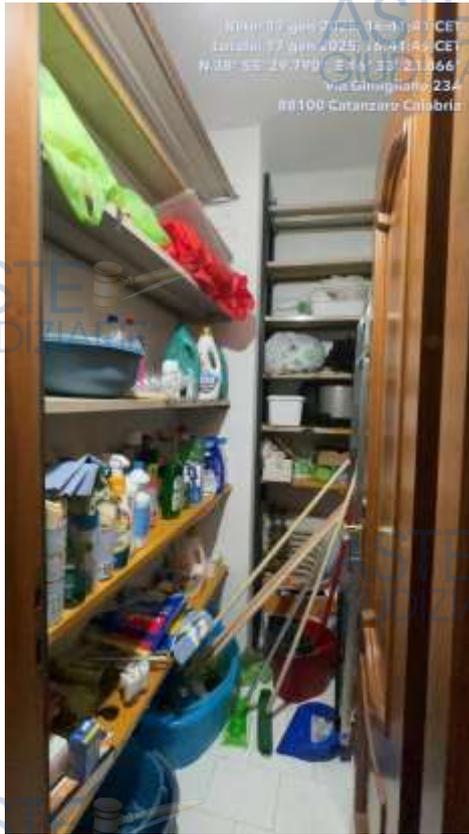


Foto 12. Ripostiglio



Foto 13. Bagno 1





Foto 14. Particolare macchia di umidità e/o infiltrazioni dalla sovrastante copertura



Foto 15. Bagno 2





Foto 16. Bagno 2



Foto 17. Cucina





Foto 18. Particolare cucina



Foto 19. Particolare innesto canna fumaria stufa nel solaio





Foto 20.



Foto 21. Balcone cucina





Foto 22.





Foto 23.



Foto 24.



Rete: 17 gen 2025, 16:56:21 CET  
 Locale: 17 gen 2025, 16:56:21 CET  
 N 38° 55' 29.647", E 16° 33' 23.695"  
 Via Gimigliano 35  
 88100 Catanzaro Calabria



Foto 25.



Foto 26. Terrazzino accessibile dalla camera da letto

I parapetti dei balconi presentano forti condizioni di degrado, la formazione di muschi e la proliferazione di erbe spontanee.





Foto 27.



Foto 28. Lesioni rilevate sulle pareti esterne





Foto 29.



Foto 30.

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c





Foto 31. Tracce di infiltrazioni ed umidità all' interno del vano scala



Foto 32. Vano scala





Foto 33. Individuazione ingresso immobile



Foto 34.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 35.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 36.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 37.

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

Il bene, a rettifica di quanto riportato nella Relazione Preliminare, risulta intestato ai Sigg.ri:

- , per la quota di proprietà esclusiva pari a 1/27;
- , per la quota di proprietà pari a 26/27 in regime di comunione dei beni.

Il bene è pervenuto al Sig. a seguito di Atto di Compravendita a firma del Notaio Gianluca Perrella – Repertorio n. 2595 – Raccolta n. 336 del 23.10.1996 (quota di 50/54 in regime di comunione dei beni) ed a seguito di Atto di Compravendita a firma del Notaio Gianluca Perrella – Repertorio n. 10615 – Raccolta n. 1261 del 17.02.1998 per la quota di 1/27 in comunione di beni (Allegato 5 ed Allegato 6).

Quesito 3): lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato,

A seguito di Atto del 16.12.2005 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro – Repertorio n. 1576  
Registrazione Volume 1T - Verbale di Seperazione Consensuale con Assegnazione Beni – Trascrizione n.  
10978.1/2015 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 26.11.2015, l'immobile risulta quale "Abitazione" della  
Sig. ra Leone Stefania la quale fruisce del bene congiuntamente a n. 3 figli di cui un minorene.

### 3. Risposta agli ulteriori quesiti

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

**Lotto Unico: Comune di Catanzaro – Fig. 16 part. 343 sub. 1**

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Valore Catastale
16	343	1	A/3	2	7 vani	154 mq – escluse aree scoperte 145 mq	379,60 Euro	47.829,60 €

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA



<b>Superfici coperte calpestabili</b>	<b>N° parti</b>	<b>Totale Superficie [mq]</b>
Ingresso - Soggiorno	28.10	28.10
Cucina	21.15	21.15
Ripostiglio	1.60	1.60
Corridoio	8.40	8.40
Bagno 1	6.15	6.15
Bagno 2	4.00	4.00
Camera da letto 1	9.80	9.80
Camera da letto 2	12.65	12.65
Camera da letto 3	14.10	14.10
Vano scala	4.75	4.75
Superfici coperte calpestabili (100%)		110.70
		<b>110.70</b>

<b>Superfici pareti perimetrali esterne</b>	<b>N° parti</b>	<b>Totale Superficie [mq]</b>
Piano terra	7.70	7.70

Piano primo	14.50	14.50
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		22.20
		<b>22.20</b>

Superfici pareti interne	N° parti	Totale Superficie [mq]
Tramezzature interne	4.80	4.80
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		4.80
		<b>4.80</b>
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	N° parti	Totale Superficie [mq]
Locale di sgombero (H = 2,25m)	15.60	15.60
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)		15.60
		<b>7.80</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Totale Superficie
Terrazza piano 1	3.30	3.30
Balcone 2	7.45	7.45
Terrazza piano terra	26.51	26.51
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti		<b>37.26</b>

(30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	8.73
---	------

Superficie utile netta	110.70 mq
Superficie utile lorda	115.50 mq
Superficie commerciale	154.00 mq

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso, è stata svolta - *in primis* - un'indagine presso:

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornite dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati dei valori di mercato espressi dal sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- Operatori del settore immobiliare (annunci di vendita);

**DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]**

Per la ricerca del valore medio di mercato, sono state eseguite molteplici indagini presso:

1. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento – 2° semestre 2024)

(Allegato O.1) – ZONA OMI D/24

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea del comune di riferimento (zona OMI), un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. I valori si riferiscono ad uno stato conservativo “normale” pertanto, è necessario definire un adeguato coefficiente di differenziazione (Vedi Tabella 2) che tenga conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

	Stato	Valore mercato €/mq	Valore Locazione €/mq
--	-------	---------------------	-----------------------



Tipologia	Zona	conservativo	Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
OMI								
Abitazioni di tipo economico		NORMALE	630,00	940,00	Lorda	2,30	3,40	Netta

Con riferimento all'immobile oggetto di stima nonché alla tabella sopra riportata si ritiene congruo un valore di **785,00 €/mq**

2. Borsino Immobiliare - [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

**Abitazioni in stabili di 2° fascia** – L'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si considera rientrante in questa fattispecie di classificazione pertanto si assumono i seguenti valori (Allegato B.1):

Valore massimo: 627,00 €

Valore minimo: 499,00 €

**Valore medio: 563,00 €**

3. Operatori nel settore immobiliare – *Annunci Immobiliari*

Annunci immobiliari reperiti presso agenzie operanti nel settore e relativi ad immobili posti in prossimità di quell'oggetto di stima e aventi caratteristiche simili:

N°	Prezzo	mq	Prezzo/mq
1	175.000,00 €	150mq	~ 1.166,66 €/mq
2	145.000,00 €	150 mq	~ 966,66 €/mq
3	270.000,00 €	170 mq	~ 1.588,23 €/mq

$Valore\ medio = (1.166,66\ €/mq + 966,66\ €/mq + 1.588,23\ €/mq) / 3 = 1.240,50\ €/mq$

**Valore medio = 1.240,50 €/mq**

Quindi, considerando i valori di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, si ottiene un valore medio di mercato pari

$a: (785,00\ €/mq + 563,00\ €/mq + 1.240,50\ €/mq) / 3 = 862,83\ €/mq$  che arrotondato per eccesso è pari a

**863,00 €/mq**

## DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

I valori medi sopra riportati, si riferiscono ad uno stato dell'immobile di tipo "normale" or bene, si ritiene opportuno, tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed applicare, quindi, i cd. Coefficienti di differenziazione ossia dei coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative proprie del bene oggetto di stima al fine di meglio evidenziare le caratteristiche dell'immobile.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1.00
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0.94
3	ESPOSIZIONE - Cortili	0.80
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0.98
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0.98
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1.00
7	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1.05
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0.98
9	LUMINOSITA' - Nella norma	1.00
10	FINITURA - Mediocre	0.90
11	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0.90
12	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0.95
13	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0.80
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0.46</b>

**Tabella 2.** Coefficienti di differenziazione



### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore [€/mq]
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	630,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	940,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	785,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	863,00 €

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$$

$K_1$  dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	$K_1$
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0



$K_2$  dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	$K_2$
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$K_1 = 0.00$
$K_2 = 0.40$
$K = 0.30$
$C = 1.000$

Valore normale unitario OMI = 723,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1.000

Valor corretto OMI = 723,00 €

Valore OMI = **111.508,29 €**

**MEDIA**

**DEI**

**VALORI**

**E**

**RIEPILOGO**

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
-------------	------	--------



Valore OMI		111.508,29 €
Valore medio di mercato	= 785,00 € x 0.54 x 154.23 m <sup>2</sup>	65.378,10 €
Valore per confronto diretto	= 863,00 € x 0.54 x 154.23 m <sup>2</sup>	71.874,26 €

<b>Valore stimato</b>	82.920,22 € = (111.508,29 € + 65.378,10 € + 71.874,26 €) / 3	
<b>Valore stimato</b> (Arrotondato All'euro):	<b>82.920,00 €</b>	

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

Considerato che l'oggetto della procedura esecutiva è solo un immobile, non è necessario formare più lotti di vendita; pertanto, il lotto sarà unico.

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

La procedura esecutiva immobiliare ha ad oggetto un unico bene "in comunione" tra i coniugi

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

L'immobile non fa parte di condominio pertanto si esclude la presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

L'immobile non rientra tra quelli caratterizzati da interesse storico – artistico.

In merito all'immobile oggetto della procedura esecutiva è stata acquisita l'ispezione ipotecaria (Allegato I.1) e sono emerse le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 12/11/1996 - Registro Particolare 17077 Registro Generale 20520

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 2595 del 23/10/1996

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 18/03/1998 - Registro Particolare 4467 Registro Generale 5281

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 10615 del 17/02/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare 746 Registro Generale 5558

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 18653 del 22/03/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2531 del 16/12/1999 (QUIETANZA E CONFERMA)

4. ISCRIZIONE del 26/07/2003 - Registro Particolare 2607 Registro Generale 13422

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 669 del 21/07/2023

5. TRASCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 3558 Registro Generale 5485

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 253 del 19/03/2013



6. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 10978 Registro Generale 13723

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1576 del 16/12/2005

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

7. ISCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 669 Registro Generale 11202

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2607 del 2003

8. TRASCRIZIONE del 18/12/2023 - Registro Particolare 14555 Registro Generale 18473

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003 - ATTO PER CAUSA DI  
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 11691 Registro Generale 13934

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP.DI CATANZARO Repertorio 3024 del  
17/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.



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

Dagli atti pubblici acquisiti è emerso che per il fabbricato in oggetto è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria al Sindaco di Catanzaro in data 1° marzo 1995, n. 7290 di protocollo e che è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione ed oneri concessori.

Dovendo chiarire l'eventuale rilascio del titolo in sanatoria, è stata avanzata – a mezzo pec – formale richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali (prot. n. 30165 del 19.03.2025 – Allegato 8); la richiesta effettuata è rimasta – ad oggi – inevasa.

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

Durante i sopralluoghi effettuati non è emersa la realizzazione di superfetazioni che lascino indurre alla realizzazione di volumetrie abusive. In merito, invece, alla distribuzione planimetrica si rappresenta che lo stato dei luoghi rispecchia quanto graficamente riportato nella planimetria catastale acquisita presso i pubblici uffici.

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

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

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

<b>Categoria catastale degli edifici</b>	<b>Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93</b>
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
<b>A/3 Abitazione di tipo economico</b>	<b>E.1 (1) o E.1 (2)</b>
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3



B/3 Riformatori e prigioni	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
<b>C/3 Laboratori e locali di deposito</b>	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
<b>D/1 Opifici</b>	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
<b>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</b>	E.8
<b>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</b>	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica



In blu è stata evidenziata la categoria catastale interessata dalla seguente procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

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

L'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile summenzionato è allegato alla presente relazione tecnica. (Allegato 9)

Il Consulente Tecnico

Dott.ssa Ing. Silvia Costa



**4. Allegati**

Allegato 1 – Conferimento incarico Verbale di 1° Sopralluogo

Allegato 2 – Difficoltà di accesso e richiesta proroga

Allegato 3 – Concessione proroga per la consegna dell'elaborato peritale finale

Allegato 4 – Verbale di sopralluogo

Allegato 5 – Atto Repertorio n. 2595

Allegato 6 – Atto Repertorio n. 10615

Allegato 7 – Contratto di Mutuo e di erogazione a saldo e quietanza

Allegato 8 – Richiesta di accesso agli atti (Comune di Catanzaro)

Allegato 9 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Allegato A.1 – Annunci Immobiliari

Allegato B.1 - Borsino Immobiliare

Allegato E.1 – Elaborato planimetrico

Allegato E.2 - Elenco subalterni

Allegato O.1 – Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate

Allegato V. 1 – Visura storica dell'immobile – Fg. 16 part. 343 sub. 1

Allegato P. 1 – Planimetria Catastale – Fg. 16 part. 343 sub. 1



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
Esecuzioni Immobiliari**Procedura esecutiva immobiliare n. 108/2024 r.g.es.**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 27.08.2024/17.09.2024, consegnato il 06.09.2024 ed iscritto a ruolo il 19.09.2024;  
vista l'istanza di vendita depositata in data 01.10.2024, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento, ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata nella medesima data;  
viste le verifiche effettuate dalla Cancelleria dalle quali risulta che la il pignoramento precedente sul medesimo compendio pignorato risulta estinto in data 25.11.2020;  
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.  
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;  
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;  
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;  
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;  
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;  
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;  
P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza **del 20.02.2025, ore 9:45;**

Nomina quale **custode** giudiziario esterno **il notaio Giuseppe Aversa;**

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato **ing. Costa Silva** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli

immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento,

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

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

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

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

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

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

**AVVISA il DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

**DISPONE**

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

**AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

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

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

Catanzaro, li 23/10/2024

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Francesca Rinaldi



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

IL G.E.

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

DISPONE

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

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



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

## LIQUIDA

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

IL G.E.

Dott.ssa Francesca Rinaldi



Da **Giuseppe Aversa PEC** <giuseppe.aversa@postacertificata.notariato.it>

A **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

Data mercoledì 18 dicembre 2024 - 19:21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Buonasera,

con riferimento alla procedura in oggetto si segnala la difficoltà ad accedere all'interno dell'immobile per il primo sopralluogo, in considerazione delle condizioni relazionali negative tra il debitore esecutato e la sua ex moglie.

Pertanto, si è concordato con l'avvocato del sig. \_\_\_\_\_, di posticipare detto sopralluogo e fissare una data con l'inizio dell'anno nuovo.

Saluti

--

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



STUDIO NOTARILE  
GIUSEPPE AVERSA

Via Concezione, 10

88021 Borgia (CZ)

Studio: 0961551367

Via Italia n. 19

88100 – Catanzaro

Studio: 09611840491

Mobile: 3292624164

gaversa@notariato.it

giuseppe.aversa@postacertificata.notariato.it

CF: VRS GPP86P08C352Z

P.iva: 03701550794

Cod. destinatario: 9CLYLWL

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Questo messaggio Le viene inviato in osservanza del Regolamento (UE) n. 679/2016 (GDPR)

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Questa comunicazione ha carattere riservato ed è coperta da segreto professionale; le informazioni in essa contenute non possono essere in nessun modo rivelate o diffuse. Qualora non siate i destinatari della comunicazione vi preghiamo di avvertire il mittente con sollecitudine e di inviare per posta la comunicazione che avete ricevuto.

Grazie.

\*\*\*\*\*

This message is of a confidential nature and is covered by professional secrecy. The information contained herein may not be disclosed to third parties or disseminated in any way. If you are not the intended recipient, please immediately notify the sender.

Thank you.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Oggetto:** Proroga termini a causa di difficoltà riscontrate nell' accesso all'immobile

La sottoscritta Silvia Costa nata a Catanzaro il 14/04/1990 e ivi residente in Via E. de Riso, 65, in qualità di Esperto Estimatore, nominata nella Procedura n. 108/2024 R.G.ES del Tribunale di Catanzaro

**CHIEDE**

Una proroga per il deposito della relazione finale di 60gg poiché – congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Giuseppe Aversa – sono state riscontrate alcune difficoltà per l'accesso all' immobile.

Catanzaro, 20.12.2024

**L' Esperto Estimatore**

Ing. Silvia Costa

A circular green professional stamp of the Provincial Engineering Order of Catanzaro, containing the name 'Ing. Silvia COSTA' and the number 'N. 2993'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Da **Giuseppe Aversa PEC** <giuseppe.aversa@postacertificata.notariato.it>

A **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

Data mercoledì 18 dicembre 2024 - 19:21

Buonasera,

con riferimento alla procedura in oggetto si segnala la difficoltà ad accedere all'interno dell'immobile per il primo sopralluogo, in considerazione delle condizioni relazionali negative tra il debitore esecutato e la sua ex moglie.

Pertanto, si è concordato con l'avvocato del sig. \_\_\_\_\_, di posticipare detto sopralluogo e fissare una data con l'inizio dell'anno nuovo.

Saluti

--



STUDIO NOTARILE  
GIUSEPPE AVERSA

Via Concezione, 10

88021 Borgia (CZ)

Studio: 0961551367

Via Italia n. 19

88100 – Catanzaro

Studio: 09611840491

Mobile: 3292624164

gaversa@notariato.it

giuseppe.aversa@postacertificata.notariato.it

CF: VRS GPP86P08C352Z

P.iva: 03701550794

Cod. destinatario: 9CLYLWL

Questo messaggio Le viene inviato in osservanza del Regolamento (UE) n. 679/2016 (GDPR)

\*\*\*\*\*

Questa comunicazione ha carattere riservato ed è coperta da segreto professionale; le informazioni in essa contenute non possono essere in nessun modo rivelate o diffuse. Qualora non siate i destinatari della comunicazione vi preghiamo di avvertire il mittente con sollecitudine e di inviare per posta la comunicazione che avete ricevuto.

Grazie.

\*\*\*\*\*

This message is of a confidential nature and is covered by professional secrecy. The information contained herein may not be disclosed to third parties or disseminated in any way. If you are not the intended recipient, please immediately notify the sender.

Thank you.



## TRIBUNALE DI CATANZARO

## Esecuzioni Immobiliari

**Proc. n. 108/2024 RGEs.**

Il G.E.,

letti gli atti della procedura esecutiva epigrafe;

vista l'istanza di proroga depositata dall'Esperto stimatore,  
ritenuti fondati i motivi addotti a sostegno dell'istanza;

P.Q.M.

Concede all'Esperto stimatore la chiesta proroga di giorni 60, decorrenti dal ricevimento del presente atto, e rinvia per gli incumbenti di cui all'art. 569 c.p.c. l'udienza già fissata per il 20/02/2025 alla data del 6.05.2025 ore 9:45 fermi, alla scadenza del suddetto termine, gli incumbenti a carico dell'esperto inerenti la previa comunicazione della relazione alle parti, la risposta alle eventuali osservazioni da queste formulate e la partecipazione dell'esperto all'udienza sopra indicata.

Si comunichi all'Esperto stimatore, alle Parti ed al Custode giudiziario.

Catanzaro, lì 27/12/2024

*Il G.E.**Dott.ssa Francesca Rinaldi*

Ing. Silvia Costa  
Consulente Tecnico d'Ufficio  
**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 108/2024 R.G. Espr.

Tribunale di Catanzaro

Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Francesca RINALDI

L' anno 2025 il giorno 17 del mese di GENNAIO, la sottoscritta Ing. Silvia Costa – in qualità di C.T.U. nominata nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 108/2024 R.G. Espr., si è recata congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Giuseppe Aversa, presso i luoghi di causa siti nel Comune di Catanzaro (CZ) ed identificati catastalmente al Fg. 16 part. 343 sub. 1. Sul luogo sono intervenuti:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 16:30

I quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione sono i seguenti:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

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 conguaglio;
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 pre-tassato di € 200,00;

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE:

In data odierna si è provveduto ad eseguire -  
compilando mente al nominato custode giudiziario -  
eccesso presso l'immobile oggetto della procedura

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

È stato accertato lo stato dei luoghi ed è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico del bene al fine di cristallizzare lo stato dei luoghi.

Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali e p.e.s. e p.s. e p.s. e p.s.

L'immobile presenta infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Sono state rilevate alterazioni dello strato di finitura imputabili ad infiltrazioni provenienti dalle sovrastrutture coperture. Nonchè lesioni su porzioni delle murature (deteriorazioni e dampings)

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico, fognario
- TV, telefono (non funzionante)

L'immobile è fornito di calcestruzzo e per.

Il riscaldamento è - al momento - non funzionante e prevede l'utilizzo di stufa e legna collegate ai radiatori.

Ing. Silvia Costa  
Consulente Tecnico d'Ufficio

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Per l'Acque Calde Sanitaria è utilizzato  
uno scaldabagno elettrico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 17:18

ASTE  
GIUDIZIARIE

*u* *Sm*

*Cost*





N° DEL REP. 2595

N° DELLA RAC. 336

VENDITA

168

REPUBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno ventitre del mese di ottobre, in Catanzaro nel mio studio al Corso Mazzini n.

74.

23 ottobre 1996

Innanzi a me Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Croto-

ne, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistito dai signori: Ma-

ria Occhiovivo, nata a Catanzaro il dì 8 Maggio 1958 ivi re-

sidente, Via Lilio, impiegata e Francesco Serafino, nato a

Locri il dì 8 Dicembre 1959, residente a Catanzaro, Via G. Di Tarsia, impiegato, intervenuti quali testimoni a me noti ed

aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano, sono

presenti:

1) \_\_\_\_\_, nata a Catanzaro il \_\_\_\_\_, ivi do-  
miciliata, in Via Gimigliano n. 23, pensionata, codice fisca-  
le \_\_\_\_\_ la quale dichiara di essere vedova;

2) \_\_\_\_\_, nato a Catanzaro il d \_\_\_\_\_

ivi domiciliata, in Contrada Madonna del Pozzo n. 2/A, com-  
merciante, codice fiscale BRTGCH55M11C352A, il quale dichiara

di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e  
di vendere bene personale;

3) \_\_\_\_\_ nato a Catanzaro il \_\_\_\_\_ ivi



Trascritto a Catanzaro  
In data 12-11-96  
R. G. 20520  
R. P. 17077

UFFICIO REGISTRO - CATANZARO

UFFICIO REGISTRO - CATANZARO  
L. 217.1 serie 15  
L. 250.000 di cui L. 250.000 per INVIM.  
Addì 11-11-96  
IL DIRETTORE REGG.  
IL DISCONTINUA  
IL TITOLARE  
Firma: ARRU...  
Emesso Da: ARRU...  
Firmato Da: COSTA SILVIA



domiciliato, in Via Gimigliano n. 23, trasportatore, codice

fiscale il quale dichiara di essere coniu-

gato in regime di comunione legale dei beni e di vendere bene

personale;

4)

nato a Catanzaro il

ivi

domiciliato, in Via Gimigliano n. 23, commerciante, codice

fiscale

il quale dichiara di essere coniu-

gato in regime di comunione legale dei beni e di vendere bene

personale;

5)

nata a Catanzaro il

, domi-

ciliata a Gimigliano, in Contrada Cuturelle n. 23, casalinga,

codice fiscale

, la quale dichiara di essere

coniugata in regime di comunione legale dei beni e di vendere

bene personale;

6)

ta a Catanzaro il

, ivi domi-

ciliata, in Via Misasi n. 22, casalinga, codice fiscale

, la quale dichiara di essere coniugata in

regime di comunione legale dei beni e di vendere bene perso-

nale;

7)

, nata a Catanzaro il

, ivi

domiciliata, in Viale Europa n. 19, casalinga, codice fiscale

E

, la quale dichiara di essere coniugata in

regime di comunione legale dei beni e di vendere bene perso-

nale;

8)

nata a Catanzaro il

, ivi domi-



di fatto in cui attualmente versa, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessori e pertinenze.

3° = Il prezzo è stato convenuto in lire 55.560.000 (cincuantacinquemilionicinquecentosessantamila), somma che i venditori dichiarano di avere ricevuto prima d'ora dalla Acquirente in favore del quale, pertanto, rilasciano corrispondente

quietanza liberatoria, rinunciando all'ipoteca legale.

4° = I Venditori assumono nei confronti dell'Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che la quota dell'immobile venduto è di loro assoluta ed esclusiva proprietà, a loro

pervenuta nel modo seguente:

\* alla Signora

di 1/2 del terreno e

del fabbricato sul quale insiste l'immobile in contratto è a

lei pervenuto con atto di compravendita per Notar Marcello Gualtieri, da Catanzaro, in data 16 settembre 1971, ivi registrato il 5 ottobre 1971 al n. 3140;

\* ai Signori

cessione legittima in morte (21 novembre 1994) di

rispettivamente coniuge della Signora

genitore dei

denuncia di successione regi-

strata a Catanzaro al n. 60, Vol.n. 441 e successiva denuncia

integrativa registrata sempre a Catanzaro al n. 687, Vol.n.

1996), e che il medesimo è libero da iscrizioni ipotecarie,

trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti.

5° = Il possesso giuridico della quota dell'immobile si intende trasferito nell'Acquirente da oggi stesso, per tutte le conseguenze utili ed onerose, mentre relativamente al possesso materiale dell'intero immobile, l'Acquirente dichiara di averlo ottenuto prima della data odierna.

6° = In conformità al disposto degli articoli 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, successive modifiche ed integrazioni, nonché dell' art. 3, comma 13 ter, del D.L. 27 aprile 1990 n°90, convertito nella legge 26 giugno 1990 n°165, la Parte alienante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli ex art. 26 della Legge medesima, attesta:

- che per le opere relative al bene oggetto del presente atto è stata richiesta e non ancora ottenuta la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successivi Decreti Legge modificativi, giusta la domanda di condono presentata al Sindaco di Catanzaro in data 1° Marzo 1995, prot.n. 7290 ;

- che sono stati versati per intero l'oblazione e gli oneri concessori con i seguenti rispettivi bollettini:

\* N. 291 in data 28 dicembre 1994 per L. 1.331.500;

\* N. 290 in data 28 dicembre 1994 per L. 1.197.300;

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

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c

\* N. 727 in data 28 dicembre 1995 per L. 433.780;

- che il reddito fondiario dell'immobile non è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione risulta scaduto alla data odierna in quanto il fabbricato è stato denunciato per l'accatastamento nel corso del corrente anno.

7° = Ai soli effetti della registrazione, le Parti dichiarano che la Signora \_\_\_\_\_ è madre dell'Acquirente e che tra quest'ultimo e gli altri Venditori non intercorrono rapporti di coniugio o parentela in linea retta o che siano considerati tali ai sensi dell'art. 26, 1° comma, D.P.R. 1986/131.

8° = Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico dell'Acquirente, ad eccezione dell'imposta di cui al D.P.R. 1972/643, che è a carico della Signora Anna Pirrone (relativamente alla quota di una metà) la

quale mi consegna la prescritta dichiarazione da produrre all'Ufficio del Registro competente.

9° = Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto delle Leggi 1993/75, 1993/243, 1994/133, 1995/549, in considerazione della sussistenza di tutti i requisiti previsti, l'Acquirente chiedono che al presente atto vengano applicate le agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette ai fini dell'acquisto della prima casa. A tal fine dichiara di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del co-

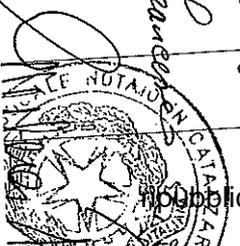
territorio del co-

*Manuela  
Pirrone  
Stavino*

*Antonio  
Cecce  
Mariano*

*Bruno  
Anna  
Pirrone*

*Maria  
Cecilia*



Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S. RA. NG CA-3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278adbaa37d234c

NOTA SPESE

(Art. 77 L.N. e 91 REG.)

Carta 8000

Repart. 500

T. A. 28000

On. e C.n. 280.000

Copia reg. 24000

Copia volt. 24000

IL NOTAIO

*[Handwritten signature]*

mune in cui è situato l'immobile e di non essere titolare,

neppure per quote, anche in regime di comunione legale su

tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usu-

frutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di a-

bitazione acquistata con le presenti agevolazioni.

Parimenti, la Signora \_\_\_\_\_ relativamente alla quota

di una metà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 25,

D.P.R. 1972/643, chiede la riduzione dell'imposta ivi contem-

plata, pari al cinquanta per cento.

Le Parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di

cui all'articolo 12 del D.L. 14 Marzo 1988 n.70 convertito

con modificazioni nella legge 13 Maggio 1988 n. 154.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto da

persona di mia fiducia su di due fogli per pagine sei e parte

di questa settimana, ne ho dato lettura, presenti i testimoni,

ai Componenti, che lo approvano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Giulio Stull*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®





N. 10615 DEL REP. \* N. 1261 DELLA RACC

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno diciassette del mese di febbraio, in Catanzaro nel mio studio al Corso Mazzini n. 74.

17 febbraio 1998

Trasritto a Catanzaro  
IN DATA 18-03-1998

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinuncia delle Parti, avvenuti i requisiti di legge, sono comparsi:

R. G. 5281  
R. P. 4467

1) \_\_\_\_\_, nata a Catanzaro i \_\_\_\_\_ vi domiciliata, Via Orti, 67, casalinga, codice fiscale \_\_\_\_\_, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e vendere bene personale.

2) \_\_\_\_\_, nato a Catanzaro i \_\_\_\_\_ ivi domiciliato, in Via Gimigliano n. 23, commerciante, codice fiscale \_\_\_\_\_ il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Detti Componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

1° = La signora

\_\_\_\_\_ la quota pari ad un ventisettesimo (1/27) del seguente immobile in Catanzaro, Via

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



Registrato a Catanzaro il 9-3-98  
N. 491 Imposta 760,000  
di cui per Invim L. \_\_\_\_\_  
IL DIRETTORE REGISTRE  
(Silvia Tescaro)



Provinciale per Gimigliano, e precisamente:

la casa di abitazione ai piani primo e secondo di vani cata-  
stali sette e mezzo (7,5), confinante con strada provinciale,

eredi Lobello Vitaliano, terreno di proprietà eredi Brutto,  
distinto nel Catasto Fabbricati, alla partita 50.324, come

segue: foglio 16, particella 343 sub. 1, via Provinciale per  
Gimigliano n.23, zona censuaria 6<sup>^</sup>, piani 1-2, categoria A/4,  
classe 3<sup>^</sup>, vani 7,5, R.C.L. 600.000.

2° = Il suddescritto bene viene venduto a corpo, nello stato  
di fatto in cui attualmente versa, già noto alla Parte acqui-  
rente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze.

3° = Il prezzo è determinato in lire 3.000.000 (tremilioni),  
somma che la Venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'o-

ra dalla Parte acquirente in favore della quale, pertanto,  
rilascia finale quietanza liberatoria, rinunciando all'ipote-  
ca legale.

4° = La Venditrice assume nei confronti della Parte Acqui-  
rente le garanzie di legge, dichiarando che la quota dell'im-  
mobile venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, per-

venuto in forza di forza di successione legittima al proprio  
genitore Saverio Brutto, in data 1994 (denuncia di successio-  
ne registrata a Catanzaro al n. 60, Vol.n. 441 e successiva  
denuncia integrativa registrata sempre a Catanzaro al n. 687,  
Vol.n. 1996), e che lo stesso è libero da iscrizioni ipoteca-  
rie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali,

vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi

spettanti. Le Parti dichiarano di avere esperito direttamente

gli accertamenti di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

presso la Conservatoria dei RR.II., presso l'UTE e presso i

Registri dello Stato Civile competenti, nonché gli accerta-

menti urbanistici, rinunciando ad ogni ulteriore indagine.

Pertanto, espressamente e concordemente tra loro, sollevano

me notaio da ogni responsabilità al riguardo.

5° = Il possesso dell'immobile si intende trasferito a favore

della Parte Acquirente oggi stesso, per tutte le conseguenze

utili ed onerose.

6° = Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985,

n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, successive modi-

ficazioni e integrazioni, la Parte alienante dichiara che re-

lativamente al fabbricato in oggetto è stata presentata do-

manda di concessione in sanatoria al Sindaco di Catanzaro in

data 1° marzo 1995, n. 7290 di protocollo e che è stata ver-

sata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione ed oneri

concessori come risulta dai seguenti rispettivi bollettini:---

\* N. 291 in data 28 dicembre 1994 per L. 1.331.500;---

\* N. 290 in data 28 dicembre 1994 per L. 1.197.300;---

\* N. 727 in data 28 dicembre 1995 per L. 433.780;---

7° = In ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13 ter

del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, convertito nella Legge 26 giu-

gno 1990 n. 165, la Parte alienante, ai sensi e per gli ef-



fetti della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione ex

art. 26 della Legge medesima, attesta che il reddito fonda-

rio dell'immobile in oggetto non è stato inserito nell'ulti-

ma dichiarazione dei redditi per la quale il termine di pre-

sentazione risulta scaduto alla data odierna, in quanto eso-

nerata per legge.

8° = Ai soli effetti della registrazione di questo Atto, le

Parti dichiarano che tra loro non intercorre alcuno dei rap-

porti di cui all'art. 26, I° comma, D.P.R. 1986/131.

9° = Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti

formalità cedono a carico della Parte Acquirente.

10° = Le Parti dichiarano di volersi avvalere delle disposi-

zioni di cui all'articolo 12 del D.L. 14 Marzo 1988 n.70 con-

vertito con modificazioni nella legge 13 Maggio 1988 n. 154.-

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Io Notaio ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di

mia fiducia su un foglio per pagine quattro sin qui, che ho

letto ai Componenti i quali approvano.

NOTA SPESE  
 Art. 77 L.N. e 91 REG.)  
 Art. \_\_\_\_\_ 20.000  
 Spert. \_\_\_\_\_ 500  
 A. \_\_\_\_\_ 9000  
 I. e C.n. \_\_\_\_\_ 90.000  
 Spia reg. \_\_\_\_\_ 4.000  
 Spia volt. \_\_\_\_\_ 20.000

IL NOTAIO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 55b4612a5403b2a1e2278a4b37d234f



Dott.ssa Paola Gualtieri  
Notaio

02

N. 132280 del Repertorio. =

N. 33752 della Raccolta. =

Allegata copia esecutive

Il 25/08/2003

CONTRATTO DI MUTUO E DI EROGAZIONE A SALDO E QUIETANZA

Iscritta ipoteca in Catanzaro

In data 26/07/2003

AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI

al N. 13422 R.G.

DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385

N. 2607 RP.

REPUBBLICA ITALIANA

Esatte € 2582

L'anno duemilatre il giorno venticinque del mese di luglio,  
in Catanzaro, nei locali della Banca Nazionale del Lavoro  
S.p.A. alla Piazza Matteotti.

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

SI SONO COSTITUITI

- Per la "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A" con sede legale in  
Roma, Via Vittorio Veneto n.119, iscritta all'Albo delle Ban-  
che e Capogruppo del Gruppo Bancario BNL iscritto all'Albo  
dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, capitale sociale

(1)  
Euro 1.088.251.014,00 i.v., codice fiscale e numero d'iscri-  
zione del Registro delle Imprese di Roma n. 00651990582 e  
partita IVA n.00920451002 (che nel corso del presente atto  
verrà chiamata più brevemente "parte mutuante", il sig.

ata a Messina i

domiciliato per la carica in Catanzaro, Piazza Matteotti  
n.12, nella qualità di Quadro Direttivo con poteri di firma,  
della Filiale di Catanzaro della Banca stessa, a quest'atto

Registrato a Catanzaro il 28/07/2003  
al N. 2003  
Imposta versata Euro APRONANONZO  
(Notaio Paola Gualtieri)  
*Sotto Cava*

autorizzato giusta verbale del Comitato Esecutivo della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. del 18 dicembre 2001 n.5445 adottato in ottemperanza degli artt.37 e 25 dello Statuto sociale della Banca che in estratto autentificato dal dott. Antonino Previtera Notaio in Roma in data 25 marzo 2002 n.25865 del repertorio, trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto a mio rogito del 21 giugno 2002 n.128027 del repertorio, registrato a Catanzaro il 25 giugno 2002 al n.2383.

E per l'altra parte che nel corso di questo atto sarà chiamata "parte mutuataria":

- Coniugi \_\_\_\_\_ a Catanzaro il \_\_\_\_\_, commerciante, codice fiscale \_\_\_\_\_, casalinga, codice

fiscale \_\_\_\_\_ entrambi residenti in Catanzaro alla via Gimigliano n.23, coniugati in regime di comunione legale dei beni.---

Detti costituiti della cui identità personale io notaio sono certo, avendo i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni ed in conformità della deliberazione presa dai competenti Organi Deliberanti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. medesima in data 18 luglio 2003 stipulano il presente contratto.

#### ARTICOLO 1.-

La parte mutuante, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo - ai sensi dell'art.38 e seguenti del T.U. delle



leggi in materia bancaria e creditizia (Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385) di seguito per brevità denominato T.U.

- alla parte mutuataria che accetta, la somma di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) all'interesse mensile

determinato ai sensi del successivo art.6, ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge sul credito

fondario e dal codice civile, dal presente contratto e dal

capitolato di patti e condizioni generali che ne costituisce parte integrante e sostanziale che si allega, firmato dalle

parti e da me notaio sotto la lettera "A" che la parte mutua-

taria dichiara di conoscere bene per averne avuto in precedenza conoscenza, dichiarando altresì di accettarne tutte le

condizioni ed approvando specificatamente gli articoli: 2

(Cessioni), 3 (Accollo), 4 (Oneri fiscali), 5 (Imputazione di pagamenti e somme e titoli in deposito), 6 (pagamenti effet-

tuati da terzi), 8 (Diminuizione di Garanzia), 9 (Obblighi

relativi agli immobili ipotecati), 10 (Inadempimenti e clau-

sole risolutive espresse) con particolare riferimento alla

clausole risolutive espresse.

#### ARTICOLO 2.-

La parte mutuataria dichiara di ricevere qui all'atto dalla parte mutuante la detta somma di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) costituente l'intero importo del mutuo e dell'importo stesso rilascia alla parte mutuante medesima, col presente atto, ampia e definitiva quietanza.

SPECIFICA		
Bollo	E.	0,00
Scritto	E.	15,00
Repertorio	E.	0,50
Copia registro	E.	34,00
Copia volt. e cat.	E.	0,00
Archivio	E.	17,60
Onorario	E.	176,00
Consiglio naz.le	E.	0,00
Cassa naz.le	E.	0,00
R.G.T.	E.	0,00
Copia esecutiva	E.	26,00
<b>TOTALE</b>	<b>E.</b>	<b>269,10</b>

La parte mutuataria riversa qui all'atto alla parte mutuante  
come sopra rappresentata la somma erogata che viene costitui-  
ta come pegno irregolare infruttifero.

Detta somma al netto dell'importo complessivo di Euro 567,57  
(cinquecentosessantasette virgola cinquantasette centesimi)

costituito dalle singole voci dettagliatamente riportate nel  
documento contabile che la parte mutuataria dichiara di aver  
ricevuto dalla parte mutuante, sarà svincolato alla parte mu-  
tuataria con valuta 15 (quindici) giorni da oggi - compren-  
dendo nel computo anche tale giorno - dopo che essa parte 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 Filiale di Catanzaro della Banca  
Nazionale del Lavoro per il cui tramite la parte mutuante ef-  
fettuerà la relativa operazione di affranco:

a) dichiarazione notarile che senza alcuna aggiunta o riserva  
attesti: l'avvenuta iscrizione, con i relativi estremi del-  
l'ipoteca di cui al presente contratto; che al momento di ta-  
le iscrizione l'immobile avanti descritto risultava di piena  
proprietà di chi ha concesso l'ipoteca stessa; che questa è  
prima in grado e senza concorrenti e non è preceduta da alcun  
privilegio e/o formalità pregiudizievoli; (ad eccezione di  
quanto previsto al successivo art.8) il regolare intervento  
di essa parte mutuataria nel presente contratto ed il pieno e  
libero godimento dei propri diritti ad almeno undici giorni





Dott.ssa Paola Gualtieri  
Notaio

02

dopo la pubblicazione dell'ipoteca a favore della parte mutuatante consentita con il presente atto;

b) il duplo certificato della suddetta iscrizione e la copia rilasciata in forma esecutiva del presente contratto.

Decorso inutilmente il termine concesso alla parte mutuataria

- sopra determinato in quarantacinque giorni - la parte mutuatante considererà risolto il contratto di mutuo. In tal caso

saranno comunque dovuti dalla parte mutuataria:

- gli interessi di preammortamento a datare 15 giorni da oggi

- comprendendo nel computo anche tale giorno - nella misura

prevista al successivo art.6;

- l'imposta sostitutiva di cui al d.p.r. 29.9.1973 n.601 e

successive modificazioni;

- le spese di istruttoria;

- gli eventuali premi per polizze assicurative contro i rischi di incendio;

- le somme necessarie alla estinzione anticipata del mutuo,

come precisato nel corso del presente atto;

La parte mutuatante avrà diritto a vedere comunque soddisfatta

ogni sua ragione di credito nascente dalla legge, dal presente

contratto e dalle leggi sul credito fondiario.

La parte mutuatante potrà inoltre, a suo insindacabile giudizio,

considerare risolto il presente contratto quando, prima

della svincolo della somma costituita come pegno irregolare

infruttifero, emergessero circostanze di fatto o si scopris-

sero vizi nei documenti di tale natura che, se si fossero conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito la concessione del mutuo.

La risoluzione verrà dichiarata dalla parte mutuante alla parte mutuataria a mezzo di lettera raccomandata.

La parte mutuante avrà diritto di compensare la somma costituita come pegno irregolare con ogni debito della parte mutuataria, nascente per effetto della avvenuta risoluzione del contratto.

### ARTICOLO 3. =

La parte mutuataria si obbliga per sé, successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a restituire la somma mutuata di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) nel termine di anni 15 (quindici) mediante pagamento di rate mensili posticipate come dettagliatamente previsto al successivo art.6. Il pagamento delle rate mensili verrà effettuato in contanti alla parte mutuante nel suo domicilio in Roma.

Qualora la parte mutuataria dovesse rendersi inadempiente al pagamento anche di una sola rata, la parte mutuante potrà, in conseguenza della decadenza dal beneficio del termine per le rate ancora a scadere, chiedere esecutivamente il pagamento integrale di ogni somma ad essa dovuta.

E' in facoltà della parte mutuante di rifiutare pagamenti di frazione di rata mensile sia dal debitore originario, sia da



gli eredi successori ed aventi causa.

ARTICOLO 4. =

Ai sensi e per gli effetti del Titolo VI capo I del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (artt.115 e seguenti) si allegano al presente atto sotto la lettera "B" tabelle delle quali risultano le tariffe relative a tutti gli oneri e condizioni di natura economica imputabili alla parte mutuataria in dipendenza del presente contratto e nel periodo di durata del finanziamento.

La parte mutuataria prende atto che, ai sensi del 1° comma dell'art.117 del citato T.U. il notaio rogante provvederà a fornire alla stessa, copia autentica del presente contratto munita degli estremi dell'avvenuta registrazione e della eseguita formalità di iscrizione.

Inoltre la parte mutuataria sempre ai sensi dell'art.117 del citato T.U. approva specificatamente che, nel periodo di durata del finanziamento, possono variare in senso a lei sfavorevole gli oneri relativi alle spese riportate nelle relative tabelle allegare e che dette eventuali variazioni le verranno comunicate nei modi e nei termini di cui al ripetuto titolo VI Capo I del T.U..

ARTICOLO 5. =

Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della par-

te mutuataria e a favore della parte mutuante, interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica.

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)

aumentando della metà il tasso effettivo globale medio per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui", riferito ad anno, praticato dalle banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio Italiano dei Cambi e dalla Banca d'Italia rilevato trimestralmente dal Ministero del Tesoro ai sensi del comma 1 dell'art.2 della legge 7 marzo 1996 n.108 recante disposizioni in materia di usura.

Ove per qualsiasi motivo il sopracitato tasso effettivo globale medio non fosse più rilevato, il tasso di mora verrà stabilito semestre per semestre maggiorando di 4 punti il tasso nominale annuo, risultante dalla media aritmetica mensile delle rilevazioni giornaliere per data valuta del tasso nominale annuo lettera per depositi in Euro a sei mesi - denominato EURIBOR - calcolato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) alle ore 11 Antimeridiane di Bruxelles, reso noto a mezzo delle agenzie di informazione e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore".

Per il 1° 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 2° semestre solare

verrà presa a base la media del tasso EURIBOR a sei mesi del mese di maggio dello stesso anno.

ARTICOLO 6. =

Le parti contraenti convengono che l'ammortamento del mutuo sia effettuato secondo le seguenti modalità e regolamento:—

a) l'ammortamento - che avverrà mediante pagamento di rate mensili costanti al tasso del 5,45% annuo (0,4541666% effettivo mensile), avrà inizio dal primo settembre 2003;—

b) l'importo della rata mensile costante di ammortamento al suindicato tasso del 5,45% annuo (0,4541666% effettivo mensile) viene determinato dalle parti contraenti in Euro 488,66 (quattrocentottantotto virgola sessantasei centesimi) ciascuna, convenendo che la prima rata mensile andrà a scadere il 30 settembre 2003 e l'ultima il 31 agosto 2018;—

c) a datare 15 (quindici) giorni da oggi e fino al giorno antecedente la predetta data di inizio dell'ammortamento, saranno dovuti gli interessi di preammortamento al tasso del 0,4541666% mensile, interessi che la parte mutuante provvederà a trattenere in occasione dello svincolo delle somme costituite come pegno irregolare infruttifero di cui al precedente art.2;—

d) per l'applicazione del piano di ammortamento del mutuo, si allega al presente atto sotto la lettera "C" la tabella relativa, debitamente firmata dai contraenti e da me notaio.——

ARTICOLO 7. =



La parte mutuataria potrà, entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese dell'anno, restituire anticipatamente il capitale mutuato, in tutto o in parte, provvedendo:-----

1) a corrispondere, sul capitale anticipatamente restituito, gli interessi maturati dall'ultima scadenza mensile al giorno del pagamento calcolati al saggio di interesse del mutuo;-----

2) a versare un compenso pari al 3% del capitale rimborsato anticipatamente; (esempio: Euro 1.000,00 x 3% = Euro 30,00);---

3) a pagare gli arretrati che risultassero dovuti, eventuali spese giudiziali anche se irripetibili sostenute dalla Parte mutuante ed ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, la parte mutuante risultasse creditrice.-----

4) a pagare per i diritti di conteggio di estinzione, l'importo di Euro 50,00 indicate nelle tabelle allegate al presente atto.-----

La restituzione, totale o parziale, dovrà essere fatta in contanti tale essendo la specie mutuata ed ogni restituzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.-----

E' in facoltà della Parte mutuante di rifiutare restituzioni parziali di capitale che non raggiungano l'ammontare di una annualità del mutuo e comunque di importo inferiore ad Euro cinquecento.-----

Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso di estin-

*Scrittura*  
*Generale*  
*Procedura*

*Costa*



zione anticipata nessun altro onere può essere addebitato all'infuori di quanto indicato nel presente articolo.

ARTICOLO 8. =

A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dell'allegato capitolato, la parte mutuataria concede a favore della parte mutuante che accetta, ipoteca da iscriversi presso la Conservatoria competente sopra l'immobile descritto in calce al presente atto.

La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento al tasso del 5,45% annuo (0,4541666% mensile) l'ammontare di tutte le mensilità che rimanessero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art.5, comprende e garantisce altresì una somma approssimativa per quanto dovuto alla parte mutuante, per le spese di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art.2855 c.c.), premi di assicurazione per danni d'incendio, rimborsi di tasse e di imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge, del contratto di mutuo e delle leggi sul credito fondiario.

La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assi-

curazione alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli nonchè da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria; ad eccezione dell'ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. iscritta a Cantanzaro il 23 marzo 1999 al n.746 R.P. pr L.162.500.000 (Euro 83.924,25) di valore ipotecato originario a garanzia della somma mutuata di L.65.000.000 (Euro 33.569,70).

In riferimento a detta ipoteca le parti dichiarano che il debito residuo relativo alla stessa verrà estinto con parte dei proventi della presente operazione.

ARTICOLO 9.

La parte mutuataria nonchè gli eventuali suoi successori o aventi causa restano obbligati a corrispondere alle suddette scadenze mensili, l'importo di Euro 1,08 (uno virgola zero otto centesimi) (fatte salve eventuali variazioni nella misura dell'imposta) per rimborsare la parte mutuante 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.

Detta polizza resterà depositata presso la parte mutuante per tutta la durata del mutuo.

ARTICOLO 10.

Per l'esecuzione del presente atto, come per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, le parti eleggono domicilio: quanto alla parte mutuante presso la propria sede in Roma in via V.Veneto n.119, e quanto alla parte mutuataria presso il domicilio dichiarato nel presente atto ed in difetto presso la Segreteria del Comune di Catanzaro dove la parte mutuante potrà notificare ogni e qualsiasi atto anche di natura processuale.

ARTICOLO 11. -

Le spese di ogni genere dipendenti ed occasionate dalla domanda di mutuo e quindi anche quelle per l'emissione delle obbligazioni e quelle di questo atto, suoi antecedenti e conseguenti, vengono assunte a proprio carico dalla parte mutuataria in quanto, per patto espresso, nessuna spesa direttamente o indirettamente relativa al mutuo stesso dovrà mai gravare sulla parte mutuante.

E' a carico della parte mutuataria l'onere relativo al trattamento tributario della presente operazione, che gode delle agevolazioni di cui al D.P.R. 29.9.1973 n.601 e successive modificazioni.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

La parte mutuataria dichiara, infine, di approvare specificamente le clausole del presente contratto relative agli interessi di mora (art.5); alle spese e regime fiscale (art.11).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA

In Comune di Catanzaro, Via Provinciale per Gimigliano, casa di abitazione composta da piano primo e secondo di vani cata-

stali sette e mezzo.  
Confinante con Strada Provinciale, eredi Lobello Vitaliano, proprietà eredi Brutto, salvo altri.

~~Confinante con strada provinciale, eredi Lobello Vitaliano, proprietà eredi Brutto, salvo altri.~~

Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 16, particella 343 sub.1, Via Gimigliano, erroneamente P1°, Z.C. 6°, categoria A/4, classe 3°, vani 7,5, rendita catastale Euro 309,87.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto dell'ipoteca si allega al presente atto sotto la lettera "D" tipo planimetrico debitamente firmato dai contraenti e da me notaio ove il cespite sopra descritto risulta graficamente rappresentato.

(1)dele "1.088.251.014,00 sostituendolo con "1.105.831.821,50"

(2)dele le 12 parole interlineate: "Confinante.....altri".

Postille due.

Di

quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, sotto mia dettatura, ho io notaio data lettura ai componenti i qua-

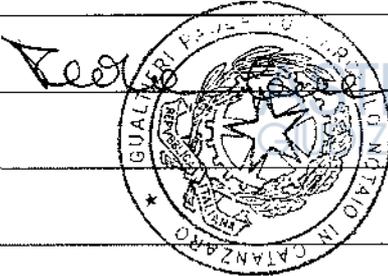
*Benito*  
*Bernardo*  
*Alvino*  
*Dulce*



li lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Consta di quattro fogli occupati in pagine quattordici per

intero e parte della presente.



## ATTO UNICO

T.U. 385/93

ASTE GIUDIZIARIE  
 CAPITOLATO  
 di patti e condizioni formanti parte integrante del  
 contratto di mutuo e di erogazione a saldo e quietanza

Allegato A all'attoRaccolta N. 33752

## Art. 1

## Assicurazione contro i danni dell'incendio

La parte mutuataria ed 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 parte mutuante presso primaria Compagnia di Assicurazione.

Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati saranno vincolate a favore della parte mutuante e depositate presso la medesima per tutta la durata dell'operazione.

La parte mutuante resta in ogni caso autorizzata a contrarre o rinnovare le polizze a spese della parte mutuataria ed a pagare i premi con diritto di rivalsa.

La parte mutuataria si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la parte mutuante mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno nel termine di tre giorni, la parte mutuante avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese della parte mutuataria.

La parte mutuataria si obbliga a restituire nel primitivo stato l'immobile danneggiato. Le indennità dovute dalla Compagnia assicuratrice, che dovranno essere versate alla parte mutuante, in caso di ritardo nel pagamento delle rate semestrali o mensili s'intendono cedute pro solvendo dalla parte mutuataria alla parte mutuante stessa che provvederà ad impiegarle per la totale o parziale estinzione del debito secondo l'ordine di imputazione che riterrà preferibile.

## Art. 2

## Cessioni e delegazioni di pagamento

Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 cod. civ.

La parte mutuataria potrà, con il consenso della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del finanziamento e delle somme esistenti in deposito presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in dipendenza del finanziamento stesso.

## Art. 3

## Accollo

La parte mutuataria s'impegna per sé, ed i suoi successori od aventi causa a comunicare alla parte mutuante, a mezzo di Raccomandata con avviso di ricevimento, 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 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge.

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 prestate in quanto l'eventuale invio dell'avviso di pagamento o di altra certificazione ad un soggetto diverso dalla parte mutuataria non costituiranno liberazione per il debitore originario.



**Art. 4**  
**Oneri fiscali**

La parte mutuataria si obbliga a rimborsare senza eccezione ogni somma che la parte mutuante fosse tenuta a versare per imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura e specie e relativi aumenti che colpiscano attualmente o fossero per colpire l'interesse anche se di mora o il capitale od entrambi, in dipendenza del mutuo. Viceversa ogni attenuazione di tali oneri, il cui carico sia sopportato dalla parte mutuataria andrà a suo beneficio con diminuzione della semestralità o mensilità in misura corrispondente.

**Art. 5**  
**Imputazione di pagamenti e di somme e titoli in deposito**

Qualunque somma venisse pagata dalla parte mutuataria o per conto di essa alla parte mutuante dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali anche irripetibili 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 quanto altro fosse stato da essa pagato per conto della parte mutuataria e poi a scomputo delle rate semestrali o mensili arretrate con i relativi interessi di mora e infine a restituzione anticipata del mutuo semprechè la parte mutuante non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

E' inoltre in facoltà della parte mutuante, in caso di morosità della parte mutuataria, di imputare in conto del suo avere e con lo stesso ordine di imputazione di cui sopra, tutte le somme e titoli che si trovassero presso la stessa di pertinenza della parte mutuataria senza che tali titoli e somme possano dalla parte mutuataria, suoi successori o aventi causa, essere ceduti in qualsiasi modo e per qualsiasi titolo a terzi, dovendo fin d'ora i valori intendersi, per l'evento di cui sopra, ceduti pro solvendo alla parte mutuante con la facoltà della stessa di vendere i titoli al meglio per imputarne come sopra il loro ricavato.

**Art. 6**  
**Pagamenti effettuati da terzi**

La parte mutuante avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate di ammortamento e accessori, offerti da terzi a proprio nome, quando da tali pagamenti potesse derivarne a favore di chi intende effettuarli surrogazione nel credito della parte mutuante e nelle garanzie che l'assistono.

Tuttavia è facoltà della parte mutuante accettare tali pagamenti quando i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla parte mutuante in dipendenza sia di questo mutuo sia di altri mutui che fossero stati in seguito concessi da quest'ultima con ipoteca sugli stessi immobili, dovendo essere sempre la parte mutuante a norma delle disposizioni di legge sul credito fondiario, la prima graduata e senza concorrenti.

**Art. 7**  
**Ispezione degli immobili ipotecati**

La parte mutuante potrà in ogni tempo far ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia alla quale la parte mutuataria o l'eventuale datore di ipoteca e loro successori e aventi causa, se richiesti, dovranno a loro cura e spese apprestare i mezzi necessari per l'esecuzione dell'ispezione.

**Art. 8**  
**Diminuzione di garanzia**

La parte mutuante potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo e la parte mutuataria 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 per causa a tratto continuativo più sufficiente a far fronte al servizio delle semestralità o mensilità de

- b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la parte mutuataria aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla parte mutuante o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle scorte vive o morte e sui frutti;
- c) qualora venisse accertato che la parte mutuataria aveva taciuto debiti per imposta, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della parte mutuante;
- d) qualora dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla parte mutuante in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il mutuo residuale.

## Art. 9

## Obblighi relativi agli immobili ipotecati

E' fatto obbligo alla parte mutuataria, all'eventuale datore di ipoteca ed ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:

- a) di non locare gli immobili ipotecati con contratti di durata pluriennale senza avere preventivamente ottenuto il consenso scritto della parte mutuante e di non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente i fitti e/o ogni altro reddito proveniente dalla locazione;
- b) di effettuare puntualmente, fornendone la prova a richiesta della parte mutuante il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;
- c) di osservare nella manutenzione degli immobili 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 e di non apportare sostanziali modifiche nella consistenza e destinazione degli immobili urbani senza la preventiva autorizzazione della parte mutuante, ritenendosi compreso in quest'obbligo il divieto di demolizione parziale o totale dei fabbricati sia pure a scopo di ricostruzione;
- d) di comunicare, entro un mese 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 apportato all'immobile sia per attentati al diritto di proprietà, sia per infortunio o per altra causa, compreso il caso di espropriazione per pubblica utilità.

## Art. 10

## Inadempimenti e clausola risolutiva espressa

La parte mutuante potrà ritenere risolto il contratto :

- a) se risultasse avere il mutuatario riscosso in precedenza 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'art. 9 punto a);
- b) se il mutuatario avesse taciuto un debito di imposte arretrate;
- c) nei casi previsti dall'articolo 1186 c.c. con particolare riguardo al mancato pagamento di semestralità di ammortamento o porzioni di essa
- d) nel caso il mutuatario incorra nel ritardato pagamento delle semestralità come previsto dall'art. 40, 2° comma, T.U. cit..
- e) nel caso di inosservanza degli obblighi posti a carico del mutuatario, di cui all' art. 2.

La risoluzione del contratto si verifica, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito di dichiarazione della parte mutuante di volersi avvalere della presente clausola comunicata a mezzo di raccomandata a.r. ovvero contenuta nel contesto di atto di precetto di pagamento e di qualsivoglia atto giudiziale.

Dalla data di risoluzione, sulle somme complessivamente dovute per capitale, interessi e spese, decorrono gli interessi di mora previsti dal contratto.

FOGLIO INFORMATIVO ANALITICO  
SEGUE DA PAGINA CF/10

CF/11

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

**SPESE E INFORMAZIONI VARIE****COMPENSO SPESE DI ISTRUTTORIA**

Fino a euro 80.000,00	euro 200,00
da euro 80.001,00 a 130.000,00	euro 250,00
da euro 130.001,00 a 250.000,00	0,25%
da euro 250.001,00 a 1.500.000,00	0,20% con un minimo di euro 625,00
da euro 1.500.001,00 a 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

La quota percentuale è calcolata sull'importo del finanziamento 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 dell'istituto 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 1000,00
oltre euro 5.000.000,00	euro 1200,00

Per sopralluoghi fuori dal comune sede della Dipendenza dell'Istituto l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,25 per Km.

**PARCELLE PER SINGOLO STATO D'AVANZAMENTO 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 dell'Istituto l'importo sarà aumentato per rimborso spese di locomozione pari a euro 0,25 per Km.

SEGUE A PAGINA CF/12

DATA: 19.08.2002 - Norme per la trasparenza delle condizioni contrattuali relative alle operazioni e servizi bancari e finanziari - T.U. in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. n. 118 del 19.08.2002

FOGLIO INFORMATIVO ANALITICO  
SEGUE DA PAGINA CF/11

CF/12

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

SPESE PER CANCELLAZIONI IPOTECARIE (esclusi onorari notarili)

Importo ipoteca	
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

In caso 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
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
Commissione di rinegoziazione	2% sul capitale rinegoziato
Compenso per estinzione anticipata	3% sul capitale rimborsato

Rimborso premio polizza incendio:

- 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.

Imposta sostitutiva: come per legge (attualmente nella misura massima dello 0,25% dell'importo erogato).

SEGUE A PAGINA CF/13

DATA: 01.04.2003 - Norme per la trasparenza delle condizioni contrattuali relative alle operazioni e servizi bancari e finanziari - T.U. in materia bancaria e creditizia approvato con D.LGS. n. 385/2003



FOGLIO INFORMATIVO ANALITICO  
SEGUE DA PAGINA CF/12

CF/13

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

### SPESE PER FRAZIONAMENTI

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.

Fino a euro 130.000,00	euro 300,00
da euro 130.001,00 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

### SOMMINISTRAZIONI IN CONTO MUTUO

#### MUTUI EDILIZI, AGRARI, ALBERGHIERI

Erogazioni per importi unitari non inferiori al 15% del mutuo (10% per cooperative edilizie).  
Tasso 3,40% semestrale.

\* \* \* \* \*

Tutti gli interessi di ammortamento e preammortamento, sono calcolati per l'effettivo numero dei giorni trascorsi in base all'anno commerciale di 360 giorni.

#### INTERESSI DI MORA

Tasso massimo applicabile, non superiore al tasso medio aumentato della metà (tasso soglia) stabilito trimestralmente per la corrispondente tipologia della categoria "Mutui" dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 7/3/1996 n. 108 (Disposizioni in materia di usura)

SEGUE A PAGINA CF/14

DATA: 01.04.2003 - Norme per la trasparenza delle condizioni contrattuali relative alle operazioni e servizi bancari e finanziari - T.U. in materia bancaria e creditizia approvato con D.LGS. n.385/1993

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

2 2453736 000 0 - 0937/0001 PAG. 1  
 IMBORSO 004 MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
 PERIODI QUADRILIBRATI E SCRUTTO MENSILE  
 FINITIVO 25/07/2009 IMP. DEFINITIVO E,  
 PERIODO 0.4541666 80.000,00

Allegato e all'attoRaccolta N. 33752

CAD.	Q. CAPIT.	S. INTER.	ACCESSORI	TOT. RATE
9/2003 CAP. RES.	216,16 59.783,84	272,50 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	485,74
10/2003 CAP. RES.	217,14 59.586,70	271,52 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	487,74
11/2003 CAP. RES.	218,13 59.348,57	270,53 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
12/2003 CAP. RES.	219,12 59.129,45	269,54 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
1/2004 CAP. RES.	220,11 58.909,34	268,55 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
2/2004 CAP. RES.	221,11 58.689,23	267,55 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
3/2004 CAP. RES.	222,11 58.469,11	266,54 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
4/2004 CAP. RES.	223,11 58.242,98	265,53 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
5/2004 CAP. RES.	224,11 58.016,84	264,52 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
6/2004 CAP. RES.	225,11 57.793,68	263,50 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
7/2004 CAP. RES.	226,11 57.567,50	262,48 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
8/2004 CAP. RES.	227,21 57.340,29	261,45 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
9/2004 CAP. RES.	228,21 57.112,05	260,42 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
10/2004 CAP. RES.	229,29 56.882,77	259,38 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
11/2004 CAP. RES.	230,32 56.652,45	258,34 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74
12/2004 CAP. RES.	231,36 56.421,09	257,30 POLI2. INCENDIO	1,08 1,08	489,74



SCAD.	C. CAPIT.	C. INTER.	ACCESSORI	TOT. RATE
1/ 1/2005	232,41	256,25	1,08	489,74
CAP.RES.	56.188,68	POLIZ. INCENDIO	1,08	
8/ 2/2005	233,47	255,19	1,08	489,74
CAP.RES.	55.955,21	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 3/2005	234,53	254,13	1,08	489,74
CAP.RES.	55.720,68	POLIZ. INCENDIO	1,08	
10/ 4/2005	235,50	253,06	1,08	489,74
CAP.RES.	55.485,08	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 5/2005	236,67	251,99	1,08	489,74
CAP.RES.	55.248,41	POLIZ. INCENDIO	1,08	
8/ 6/2005	237,74	250,92	1,08	489,74
CAP.RES.	55.010,67	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 7/2005	238,82	249,84	1,08	489,74
CAP.RES.	54.771,85	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 8/2005	239,90	248,76	1,08	489,74
CAP.RES.	54.531,95	POLIZ. INCENDIO	1,08	
8/ 9/2005	240,99	247,67	1,08	489,74
CAP.RES.	54.290,96	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2005	242,07	246,57	1,08	489,74
CAP.RES.	54.048,87	POLIZ. INCENDIO	1,08	
10/11/2005	243,15	245,47	1,08	489,74
CAP.RES.	53.805,69	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/12/2005	244,29	244,37	1,08	489,74
CAP.RES.	53.561,39	POLIZ. INCENDIO	1,08	
8/ 1/2006	245,40	243,25	1,08	489,74
CAP.RES.	53.315,99	POLIZ. INCENDIO	1,08	
8/ 2/2006	246,52	242,14	1,08	489,74
CAP.RES.	53.069,47	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 3/2006	247,64	241,02	1,08	489,74
CAP.RES.	52.821,83	POLIZ. INCENDIO	1,08	
10/ 4/2006	248,78	239,90	1,08	489,74
CAP.RES.	52.573,07	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 5/2006	249,99	238,77	1,08	489,74
CAP.RES.	52.323,18	POLIZ. INCENDIO	1,08	



Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278adba37d234c

CAP. RES.	52.072,15	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 7/2006	252,17	236,47	1,00	03	489,74
CAP. RES.	51.819,98	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 8/2006	253,31	235,35	1,00		489,74
CAP. RES.	51.566,67	POLIZ. INCENDIO	1,00		
0/ 9/2006	254,46	234,20	1,00		489,74
CAP. RES.	51.312,21	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/10/2006	255,62	233,04	1,00		489,74
CAP. RES.	51.058,59	POLIZ. INCENDIO	1,00		
0/11/2006	256,78	231,88	1,00		489,74
CAP. RES.	50.799,81	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/12/2006	257,94	230,72	1,00		489,74
CAP. RES.	50.541,87	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 1/2007	259,12	229,54	1,00		489,74
CAP. RES.	50.282,75	POLIZ. INCENDIO	1,00		
2/ 2/2007	260,29	228,37	1,00		489,74
CAP. RES.	50.022,46	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 3/2007	261,47	227,19	1,00		489,74
CAP. RES.	49.760,99	POLIZ. INCENDIO	1,00		
0/ 4/2007	262,66	226,00	1,00		489,74
CAP. RES.	49.498,33	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 5/2007	263,84	224,80	1,00		489,74
CAP. RES.	49.234,47	POLIZ. INCENDIO	1,00		
0/ 6/2007	265,05	223,61	1,00		489,74
CAP. RES.	48.969,42	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 7/2007	266,26	222,40	1,00		489,74
CAP. RES.	48.703,16	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/ 8/2007	267,47	221,19	1,00		489,74
CAP. RES.	48.435,69	POLIZ. INCENDIO	1,00		
0/ 9/2007	268,68	219,98	1,00		489,74
CAP. RES.	48.167,01	POLIZ. INCENDIO	1,00		
1/10/2007	269,90	218,76	1,00		489,74
CAP. RES.	47.897,11	POLIZ. INCENDIO	1,00		



TICA 2 2483736 000 0 - 0987/0001 PAR.  
 NO RIMBORSO 004 NUOVI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
 QUANTO 00604195 E 88UTTO NINE

SCAD.	01. CAPIT.	01. INTER.	ALICUOTE DRI	1001. RATA
30/11/2007	271,12	217,53	1,00	489,74
CAP. RES.			1,00	

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

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278ad4ba37d234c



CAP. RES.	47.080,02	POLIZ. INCENDIO	1,08	
29/ 2/2008	274,84	213,62	1,08	489,74
CAP. RES.	46.805,18	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 3/2008	276,09	212,57	1,08	489,74
CAP. RES.	46.529,09	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 4/2008	277,34	211,32	1,08	489,74
CAP. RES.	46.251,75	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 5/2008	278,60	210,06	1,08	489,74
CAP. RES.	45.973,15	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 6/2008	279,87	208,79	1,08	489,74
CAP. RES.	45.693,28	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 7/2008	281,14	207,52	1,08	489,74
CAP. RES.	45.412,14	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 8/2008	282,41	206,25	1,08	489,74
CAP. RES.	45.129,73	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 9/2008	283,70	204,98	1,08	489,74
CAP. RES.	44.846,03	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/10/2008	284,98	203,68	1,08	489,74
CAP. RES.	44.561,05	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/11/2008	286,28	202,38	1,08	489,74
CAP. RES.	44.274,77	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/12/2008	287,58	201,08	1,08	489,74
CAP. RES.	43.987,19	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 1/2009	288,88	199,78	1,08	489,74
CAP. RES.	43.698,31	POLIZ. INCENDIO	1,08	
29/ 2/2009	290,20	198,46	1,08	489,74
CAP. RES.	43.408,11	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 3/2009	291,51	197,15	1,08	489,74
CAP. RES.	43.117,60	POLIZ. INCENDIO	1,08	



TICHA 2 2453758 000 D - 0537/0001 PAG. 5  
 NO RIMBORSO 004 MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
 TANTUM 00504115 E BRUTTO NINO

SCAD.	Q. CAPIT.	Q. INTER.	ALTA FORI	TOT. RATA
30/ 4/2009	292,84	195,82	1,08	489,74
CAP. RES.	42.823,76	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 5/2009	294,17	194,49	1,08	489,74
CAP. RES.	42.539,59	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 6/2009	295,51	193,16	1,08	489,74
CAP. RES.				

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278adba37d234c



30/ 4/2011	326,48	152,18	1,08	489,74
CAP.RES.	35.382,35	POLIZ. INCENDIO	1,08	
31/ 5/2011	327,97	160,69	1,08	489,74
CAP.RES.	35.034,39	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 6/2011	329,45	159,21	1,08	489,74
CAP.RES.	34.724,94	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 7/2011	330,95	157,71	1,08	489,74
CAP.RES.	34.393,99	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 8/2011	332,45	156,21	1,08	489,74
CAP.RES.	34.061,54	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/ 9/2011	333,96	154,70	1,08	489,74
CAP.RES.	33.727,58	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2011	335,46	153,18	1,08	489,74
CAP.RES.	33.392,10	POLIZ. INCENDIO	1,08	
30/11/2011	337,00	151,66	1,08	489,74
CAP.RES.	33.055,10	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/12/2011	338,53	150,15	1,08	489,74
CAP.RES.	32.716,57	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 1/2012	340,07	148,59	1,08	489,74
CAP.RES.	32.376,50	POLIZ. INCENDIO	1,08	

042

CAPI... 0937/0001  
RINBORSO OO... MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
CARLO 00604115 E BRUTTO NINO

SCAD.	CAPIT.	INTER.	ACCESSORI	TOT. DATA
3/ 2/2012	341,62	147,04	1,08	489,74
CAP.RES.	32.034,85	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 3/2012	343,17	145,49	1,08	489,74
CAP.RES.	31.691,71	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 4/2012	344,73	143,93	1,08	489,74
CAP.RES.	31.346,98	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 5/2012	346,29	142,37	1,08	489,74
CAP.RES.	31.000,69	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 6/2012	347,87	140,79	1,08	489,74
CAP.RES.	30.653,82	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 7/2012	349,45	139,21	1,08	489,74
CAP.RES.	30.305,37	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 8/2012	351,05	137,63	1,08	489,74
CAP.RES.	29.953,36	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/ 9/2012	352,65	136,03	1,08	489,74
CAP.RES.	29.600,00	POLIZ. INCENDIO	1,08	



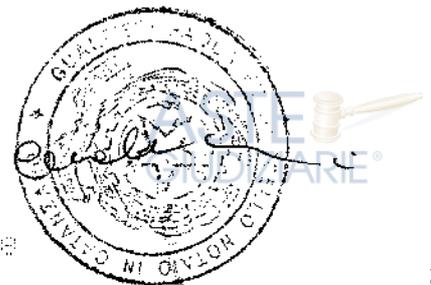
... 55d4612a5403b2a1e2278adba37d234c

0/11/2012	355,84	132,82	1,08	489,74
CAP.RES.	28.899,64	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/12/2012	357,45	131,21	1,08	489,74
CAP.RES.	28.932,19	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/1/2013	359,08	129,58	1,08	489,74
CAP.RES.	28.173,11	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/2/2013	360,71	127,95	1,08	489,74
CAP.RES.	27.812,40	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/3/2013	362,35	126,31	1,08	489,74
CAP.RES.	27.450,05	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/4/2013	363,99	124,67	1,08	489,74
CAP.RES.	27.086,06	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/5/2013	365,64	123,02	1,08	489,74
CAP.RES.	26.720,42	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/6/2013	367,30	121,36	1,08	489,74
CAP.RES.	26.353,12	POLIZ. INCENDIO	1,08	

04

CA 2 2458720 000 3 - 098770001 PAG. 8  
 RIMBORSO 001 MUTUI A TASSO FISSO E RATE QUOTAZIONI  
 TARIFFA 006941115 E FRUTTO RINDO

SCAD.	C. CORR.	C. INTER.	PREPAGATI	TOT. RATE
1/7/2013	368,97	119,69	1,08	489,74
CAP.RES.	28.984,15	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/8/2013	370,65	118,01	1,08	489,74
CAP.RES.	28.613,59	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/9/2013	372,32	116,33	1,08	489,74
CAP.RES.	28.241,17	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2013	374,02	114,64	1,08	489,74
CAP.RES.	24.867,15	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/11/2013	375,72	112,94	1,08	489,74
CAP.RES.	24.491,49	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/12/2013	377,43	111,23	1,08	489,74
CAP.RES.	24.114,00	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/1/2014	379,14	109,52	1,08	489,74
CAP.RES.	23.734,85	POLIZ. INCENDIO	1,08	
3/2/2014	380,86	107,80	1,08	489,74
CAP.RES.	23.354,00	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/3/2014	382,59	106,07	1,08	489,74
CAP.RES.	22.971,41	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/4/2014	384,33	104,33	1,08	489,74
CAP.RES.	22.587,08	POLIZ. INCENDIO	1,08	



Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c

CAP. RES.	22.201,60	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/ 6/2014	387,83	100,83	1,08	489,74
CAP. RES.	21.813,77	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 7/2014	389,59	99,07	1,08	489,74
CAP. RES.	21.423,58	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 8/2014	391,36	97,30	1,08	489,74
CAP. RES.	21.032,22	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/ 9/2014	393,14	95,52	1,08	489,74
CAP. RES.	20.639,08	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2014	394,92	93,74	1,08	489,74
CAP. RES.	20.244,16	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/11/2014	396,72	91,94	1,08	489,74
CAP. RES.	19.847,44	POLIZ. INCENDIO	1,08	

044

SCAD.	C. CAPIT.	C. INTER.	ACCESSORI	TOT. RATE
1/12/2014	398,52	90,14	1,08	489,74
CAP. RES.	19.448,92	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 1/2015	400,32	88,33	1,08	489,74
CAP. RES.	19.048,59	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 2/2015	402,15	86,51	1,08	489,74
CAP. RES.	18.646,44	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 3/2015	403,97	84,69	1,08	489,74
CAP. RES.	18.242,47	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 4/2015	405,81	82,85	1,08	489,74
CAP. RES.	17.836,66	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 5/2015	407,65	81,01	1,08	489,74
CAP. RES.	17.429,01	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 6/2015	409,50	79,16	1,08	489,74
CAP. RES.	17.019,51	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 7/2015	411,36	77,30	1,08	489,74
CAP. RES.	16.608,15	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 8/2015	413,23	75,43	1,08	489,74
CAP. RES.	16.194,92	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 9/2015	415,11	73,55	1,08	489,74
CAP. RES.	15.779,81	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2015	416,99	71,67	1,08	489,74
CAP. RES.	15.362,82	POLIZ. INCENDIO	1,08	

*Redo C...*



DA 2 2953786 000 D - 093770001 - PAG. 9  
 RIMBORSO 004 MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
 TARDIO 00504113 E EROTTO NINO

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c

4/ 1/2016	422,70	65,96	1,08	489,74
CAP.RES.	14.100,44	POLIZ. INCENDIO	1,08	
9/ 2/2016	424,62	64,04	1,08	489,74
CAP.RES.	13.675,82	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 3/2016	426,55	62,11	1,08	489,74
CAP.RES.	13.249,27	POLIZ. INCENDIO	1,08	
0/ 4/2016	428,49	60,17	1,08	489,74
CAP.RES.	12.820,78	POLIZ. INCENDIO	1,08	

SA 2.2458738 000 0 - 093770001 PAG. 10  
 FONDIENZI 004 MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
 TARIO 00464115 E BRUTTO NINO

SCAD.	Q. CAPIT.	Q. INTER.	ACCESSORI	TOT. RATA
1/ 5/2016	430,49	58,23	1,08	489,74
CAP.RES.	12.390,35	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 6/2016	432,39	56,27	1,08	489,74
CAP.RES.	11.957,96	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 7/2016	434,35	54,31	1,08	489,74
CAP.RES.	11.523,61	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 8/2016	436,32	52,34	1,08	489,74
CAP.RES.	11.087,29	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 9/2016	438,31	50,38	1,08	489,74
CAP.RES.	10.648,98	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/10/2016	440,30	48,36	1,08	489,74
CAP.RES.	10.208,68	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/11/2016	442,30	46,36	1,08	489,74
CAP.RES.	9.766,38	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/12/2016	444,30	44,36	1,08	489,74
CAP.RES.	9.322,08	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 1/2017	446,32	42,34	1,08	489,74
CAP.RES.	8.875,76	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 2/2017	448,35	40,31	1,08	489,74
CAP.RES.	8.427,41	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 3/2017	450,39	38,27	1,08	489,74
CAP.RES.	7.977,02	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 4/2017	452,43	36,23	1,08	489,74
CAP.RES.	7.524,59	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 5/2017	454,49	34,17	1,08	489,74
CAP.RES.	7.070,10	POLIZ. INCENDIO	1,08	
1/ 6/2017	456,55	32,11	1,08	489,74
CAP.RES.	6.613,55	POLIZ. INCENDIO	1,08	



1/ 8/2017	460,71	27,95	1,00	489,74
CAP.RES.	5.094,22	POLIZ. INCENDIO	1,00	
0/ 9/2017	462,80	25,86	1,00	489,74
CAP.RES.	5.231,42	POLIZ. INCENDIO	1,00	



046

CA 2 2453736 000 D - 0937/0001 PAG. 11  
RIMBORSO 004 MUTUI A TASSO FISSO E RATE COSTANTI  
TARIO 00604115 E BRUTTO NINO

SCAD.	Q. CAPIT.	Q. INTER.	ACCESSORI	TOT. RATE
1/10/2017	464,90	23,76	1,00	489,74
CAP.RES.	4.766,52	POLIZ. INCENDIO	1,00	
0/11/2017	467,01	21,65	1,00	489,74
CAP.RES.	4.299,51	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/12/2017	469,13	19,53	1,00	489,74
CAP.RES.	3.830,38	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/ 1/2018	471,26	17,40	1,00	489,74
CAP.RES.	3.359,12	POLIZ. INCENDIO	1,00	
8/ 2/2018	473,40	15,26	1,00	489,74
CAP.RES.	2.885,72	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/ 3/2018	475,56	13,11	1,00	489,74
CAP.RES.	2.410,17	POLIZ. INCENDIO	1,00	
0/ 4/2018	477,71	10,95	1,00	489,74
CAP.RES.	1.932,46	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/ 5/2018	479,88	8,78	1,00	489,74
CAP.RES.	1.452,58	POLIZ. INCENDIO	1,00	
0/ 6/2018	482,06	6,60	1,00	489,74
CAP.RES.	970,52	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/ 7/2018	484,25	4,41	1,00	489,74
CAP.RES.	485,27	POLIZ. INCENDIO	1,00	
1/ 8/2018	486,27	2,39	1,00	489,74
CAP.RES.	0,00	POLIZ. INCENDIO	1,00	
TOTALE	60.000,00	27.988,80	194,40	88.183,20



*Bernardo Lombardi*



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c



**Da** **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

**A** **comune di catanzaro** <ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it>

**Data** mercoledì 19 marzo 2025 - 16:57

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Spett.Le Ufficio Tecnico  
Settore Edilizia Privata,

con riferimento all' oggetto, in qualità di CTU nominato (si allega verbale di nomina),  
si chiede se sia stato rilasciato il Titolo in Sanatoria relativo alla Domanda di  
Condono n. 7290 del 01.03.1995.

Si resta in attesa di un riscontro

Cordiali Saluti

Ing. Silvia Costa

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

26961368s.pdf

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**Da** [ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)  
<ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it>

**A** [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu) <silvia.costa2@ingpec.eu>

**Data** mercoledì 19 marzo 2025 - 18:10



Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "Settore Edilizia Privata - Richiesta di accesso agli atti \_ Esecuzione Immobiliare RG. 108/2024", acquisita con protocollo N. 30165 del 19/03/2025



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1.1</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	--

<b>Dati identificativi</b> Regione: Calabria Comune: CATANZARO Indirizzo: Via Gimigliano, n. 23 Piano: Interno: Coordinate GIS:		Zona climatica: C Anno di costruzione: Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 154,06 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 532,95 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00																																									
<table border="1"> <tr> <th>Comune catastale</th> <td colspan="4">CATANZARO</td> <th>Sezione</th> <td></td> <th>Foglio</th> <td>16</td> <th>Particella</th> <td>343</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>1</td> <td>a</td> <td>1</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> </tr> </table>	Comune catastale	CATANZARO				Sezione		Foglio	16	Particella	343	Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a			Altri subalterni																				
Comune catastale	CATANZARO				Sezione		Foglio	16	Particella	343																																	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a																																			
Altri subalterni																																											

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> 244,26 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: se nuovi: <b>A1</b> 63,72 kWh/m <sup>2</sup> anno
INVERNO	ESTATE							

### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2.853,89 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>244,26</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3.231,58 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>8,71</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>50,15</b>
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Solai verso esterno (Estradosso)	No	10,2	F - 174,49	<b>B</b>  <b>76,64</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  9 anni
REN2					
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	No	5,4	D - 100,37	
REN4					
REN5					
REN6					



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

<b>V - Volume riscaldato</b>	<b>532,950</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>S - Superficie disperdente</b>	<b>523,296</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Rapporto S/V</b>	<b>0,982</b>	
<b>EPH,nd</b>	<b>152,9</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>Asol,est/Asup,utile</b>	<b>0,05</b>	<b>-</b>
<b>YIE</b>	<b>1,05</b>	<b>W/m<sup>2</sup>K</b>

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,735   $\eta_H$	0,0	208,1
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua			Elettricit�	1,0	0,287   $\eta_W$	8,7	36,1
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ING. SILVIA COSTA	
Indirizzo	VIA E. DE RISO n. 65	
E-mail	ING.SILVIACOSTA1@GMAIL.COM	
Telefono	/	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/Iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANZARO n. 2993	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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

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

Data di emissione 03/04/2025

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

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

## PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

## SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**Villa bifamiliare in Vendita**

Via smaldone 88100, Catanzaro (CZ)

Zone: Mater Domini, De Filippis, Cavita, Gagliano

Quartiere: Gagliano

**€ 175.000**

Riferimento: 32969



Locali: 3

Bagni: 3

Superficie: 150 m<sup>2</sup>

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 2

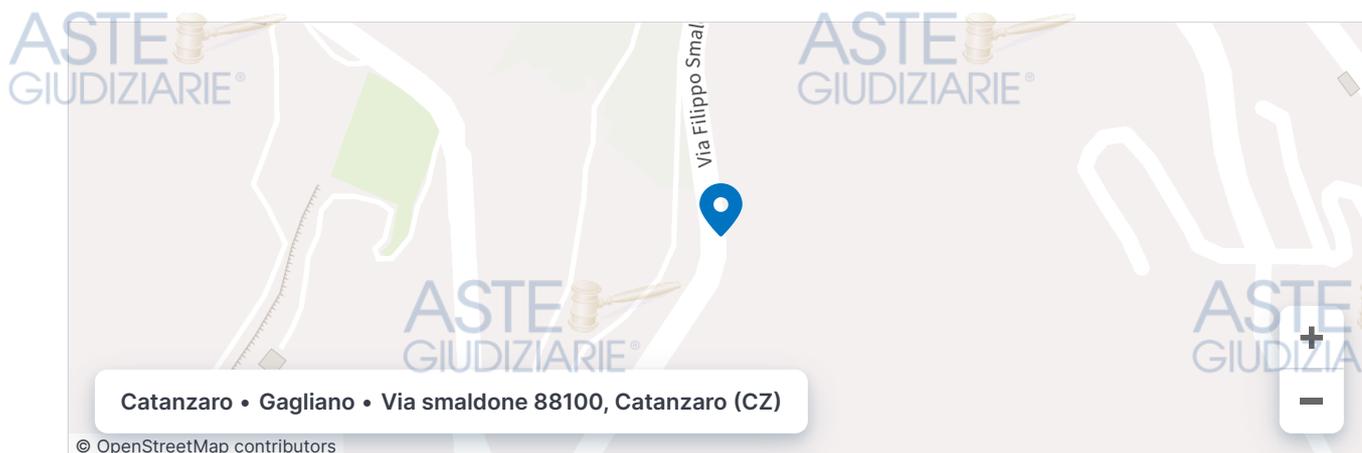
Posti Auto: 1

Stato: Buono / Abitabile

Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Villa bifamiliare nei pressi di Gagliano e precisamente in Via Smaldone. Piano terra composta da: ingresso-salone, cucina-soggiorno, bagno e cappottiera con uscita diretta al giardino. Primo piano con due camere da letto con abbaini e un bagno con balcone avente vista mare. Seminterrato con ingresso anche autonomo composto da: cucina in muratura e camera, bagno, ripostiglio e termocamino. Impianto a pavimento per il riscaldamento. rif 32969



© OpenStreetMap contributors

23/03/2025

Questo annuncio è visibile su



## Villa unifamiliare in Vendita

€ 145.000

Contrada Madonna del Pozzo 88100, Catanzaro (CZ)

Riferimento: EK-111652619

Zone: Mater Domini, De Filippis, Cavita, Gagliano

Quartiere: Gagliano



Locali: 4

Bagni: 2

Superficie: 150 m<sup>2</sup>

Cucina: Abitabile

Disponibilità: libero

Piano: Piano terra

Totale piani: 1

Posti Auto: 5

Stato: Buono / Abitabile

Giardino: Privato

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: Gagliano, in area residenziale a pochi minuti da Mater Domini e tutti i servizi, villa con ingresso indipendente di circa 150 Mq composto da: ingresso, ampia cucina abitabile di 32 mq con termocamino, salone, 3 camere da letto, doppi servizi, grande ripostiglio, cantina. Termoautonomo, è dotato di impianto fotovoltaico da 6 Kw e impianto solare termico per l'acqua calda da 300 lt. Completano la proprietà ampio giardino...



© OpenStreetMap contributors

23/03/2025

Questo annuncio è visibile su

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

**Villa unifamiliare in Vendita****€ 270.000**

Viale Barlaam da Seminara, 16 88100, Catanzaro (CZ)

Riferimento: 133048 - 19/03/2025

Zone: Mater Domini, De Filippis, Cavita, Gagliano

Quartiere: Mater Domini - Cavita



Locali: &gt; 5

Bagni: 2

Superficie: 170 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: 2009

Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Impianto di allarme: Sì

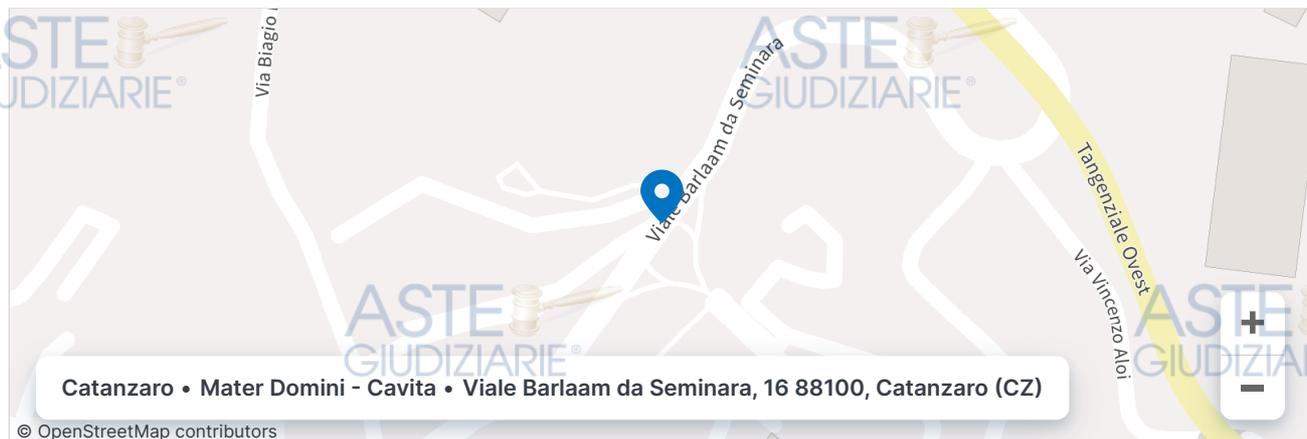
Balcone: Sì

Terrazzo: Sì

Giardino: Privato

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Via Barlam da Seminara, in una zona strategicamente collegata per raggiungere facilmente tutte le principali aree della città, proponiamo una splendida villa a schiera su più livelli, con giardino esterno su due lati e con cancello elettrico. Caratterizzata da finiture eleganti, questa proprietà offre un ambiente signorile ed elegante. L'immobile ha subito nel 2022 un importante restyling ed è dotato di cappotto term...



© OpenStreetMap contributors

23/03/2025

Questo annuncio è visibile su



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > CATANZARO

# Catanzaro (CZ)

ZONA GAGLIANO

Posizione Zona

Semiperiferia

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

<p>Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b></p>	<p>Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b></p>
<p>Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b></p>	<p>Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b></p>
<p>Quotazioni di <b>Vendita</b>      Quotazioni di <b>Affitto</b></p>	

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>707</b>	Valore medio Euro <b>820</b>	Valore massimo Euro <b>934</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo Euro <b>575</b>	Valore medio Euro <b>665</b>	Valore massimo Euro <b>763</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------





### Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **499**

Valore medio

Euro **563**

Valore massimo

Euro **627**

[Valuta subito questo immobile](#)



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **664**

Valore medio

Euro **763**

Valore massimo

Euro **861**

[Valuta subito questo immobile](#)



## Esperto di Zona



**Geom. Domenico Corradino**

3317779677

096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ

[Sito web](#)

## Servizi Immobiliari



### Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

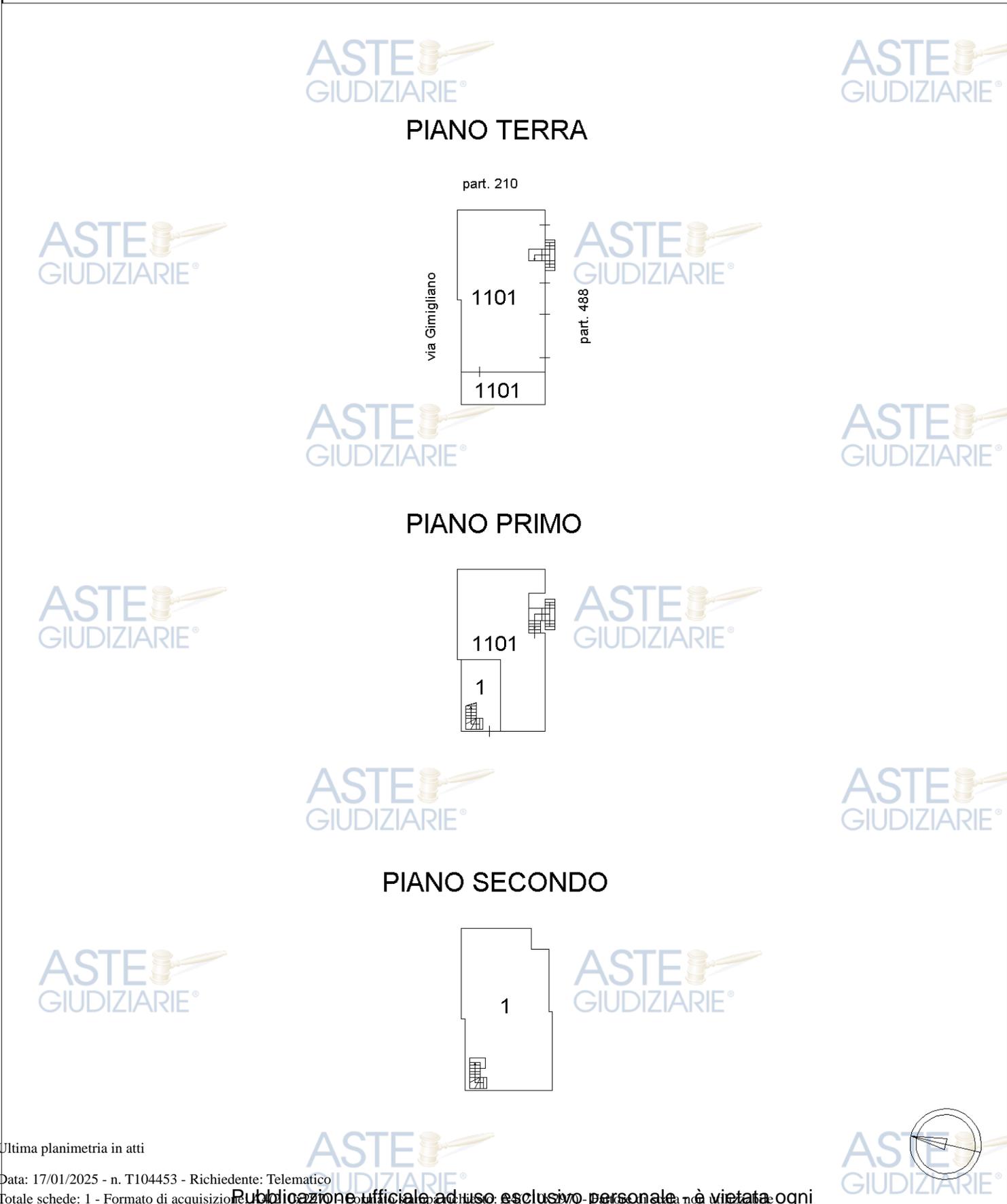
[PROCEDI](#)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Canino Pietro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catanzaro	N. 2111

Comune di Catanzaro	Protocollo n. CZ0037190 del 15/04/2015
Sezione: Foglio: 16 Particella: 343	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2025 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 16 Particella 343 >  
Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5544612a5403b2a1e2278a4ba37d234c

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CATANZARO		16	343		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via gimigliano	23	2-1			ABITAZIONE
1101	via gimigliano	23	1-T			ABITAZIONE

Visura telematica

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**



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

Data 22/03/2025 Ora 17:01:46  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T99728 del 22/03/2025

per immobile  
Richiedente CSTSLV

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 16 - Particella 343 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 21/03/2025

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

2.	Sezione urbana -	Foglio 0016	Particella 00343	Subalterno 0001
----	------------------	-------------	------------------	-----------------

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 12/11/1996 - Registro Particolare 17077 Registro Generale 20520  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 2595 del 23/10/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 18/03/1998 - Registro Particolare 4467 Registro Generale 5281  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 10615 del 17/02/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 23/03/1999 - Registro Particolare 746 Registro Generale 5558  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 18653 del 22/03/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2531 del 16/12/1999 (QUIETANZA E CONFERMA)
4. ISCRIZIONE del 26/07/2003 - Registro Particolare 2607 Registro Generale 13422  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

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

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T99728 del 22/03/2025

per immobile

Richiedente CSTSLV

1. Iscrizione n. 669 del 21/07/2023
  
5. TRASCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 3558 Registro Generale 5485  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 253 del 19/03/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
6. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 10978 Registro Generale 13723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1576 del 16/12/2005  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
7. ISCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 669 Registro Generale 11202  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2607 del 2003
  
8. TRASCRIZIONE del 18/12/2023 - Registro Particolare 14555 Registro Generale 18473  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 132280 del 25/07/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  
9. TRASCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 11691 Registro Generale 13934  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP.DI CATANZARO Repertorio 3024 del 17/09/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**
 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

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CATANZARO NORD OVEST LUNGO VIALE TOMMASO CAMPANELLA - QUARTIERE GAGLIANO

Codice di zona: D24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	940	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,8	2,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	370	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	190	280	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1300	L	3,3	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

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



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0037190 del 15/04/2015  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Gimigliano

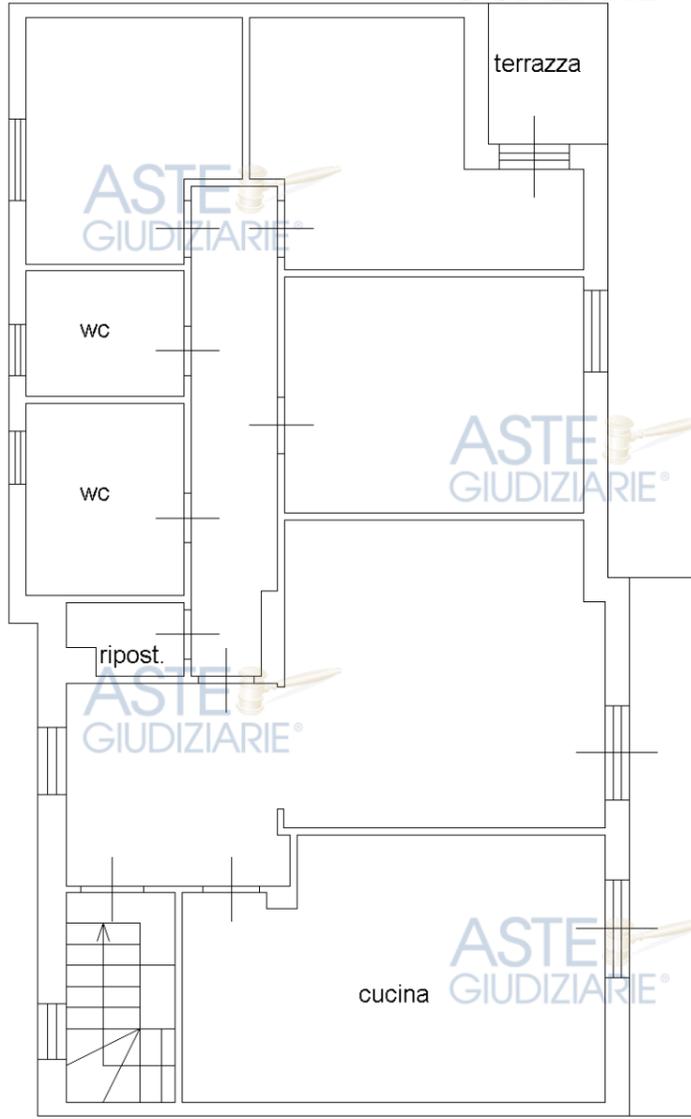
civ. 23

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 343  
Subalterno: 1

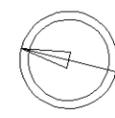
Compilata da:  
Canino Pietro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Catanzaro N. 2111

Scheda n. 1 Scala 1:100

**PIANO SECONDO**  
H=2,85



**PIANO PRIMO**  
H=2,25



# ASTE GIUDIZIARIE®

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CATANZARO (Codice:C352)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 16 Particella: 343 Sub.: 1</b>

#### INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/27 in regime di comunione dei beni
2		(3) Abitazione 1/1
3	INTESTAZIONE PARZIALE	(99) Da verificare

#### Unità immobiliare dal 22/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>16</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>7 vani</b>	<b>Totale: 154 m² escluse aree scoperte**: 145 m²</b>	<b>Euro 379,60</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2016 Pratica n. CZ0026027 in atti dal 22/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9012.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIMIGLIANO n.23 Piano 2-1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 16 - Particella 343

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>16</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>7 vani</b>	<b>Totale: 154 m² escluse aree scoperte**: 145 m²</b>	<b>Euro 379,60</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

# ASTE GIUDIZIARIE®

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2024

<b>Indirizzo</b>	VIA GIMIGLIANO n. 23 Piano 2-1				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2015

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>16</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>7 vani</b>		<b>Euro 379,60</b>	VARIAZIONE del 15/04/2015 Pratica n. CZ0037190 in atti dal 15/04/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8531.1/2015)
<b>Indirizzo</b>	VIA GIMIGLIANO n. 23 Piano 2-1											
<b>Notifica</b>											<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>16</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/4</b>	<b>3</b>	<b>7,5 vani</b>		<b>Euro 309,87</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2002 Pratica n. 329918 in atti dal 05/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42831.1/2002)
<b>Indirizzo</b>	VIA GIMIGLIANO Piano I											
<b>Notifica</b>											<b>Mod.58</b>	50367

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1996

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>16</b>	<b>343</b>	<b>1</b>	<b>6</b>		<b>A/4</b>	<b>3</b>	<b>7,5 vani</b>		<b>Euro 309,87</b> <b>L. 600.000</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/1996 in atti dal 16/05/1997 COMPRAVENDITA (n. 11553.1/1996)

# ASTE GIUDIZIARIE®

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2024

Indirizzo	VIA PROVINCIALE PER GIMIGLIANO Piano I				
Notifica		Partita	1026556	Mod.58	50367
Annotazioni	di stadio; passaggi intermedi da esaminare				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/1996

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		16	343	1	6		A/4	3	7,5 vani		L. 600.000	COSTITUZIONE del 09/01/1996 in atti dal 14/02/1996 (n. A00073/1996)
Indirizzo	VIA PROVINCIALE PER GIMIGLIANO Piano I											
Notifica						Partita	50324			Mod.58	50367	

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

##### Situazione degli intestati dal 16/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/27 in regime di comunione dei beni
2			(3) Abitazione 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/12/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 1576 Registrazione Volume 1T - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 10978.1/2015 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 26/11/2015	

##### Situazione degli intestati dal 17/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/27 in regime di comunione dei beni fino al 16/12/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/02/1998 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 10615 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3244.1/1998 in atti dal 21/10/1999	

##### Situazione degli intestati dal 23/10/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		(99) Da verificare
2			(99) Da verificare proprietario per 50/54 in comunione legale fino al 17/02/1998



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2024

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 23/10/1996 Pubblico ufficiale NOT.PERRELLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 2595 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11553.1/1996 in atti dal 16/05/1997
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dal 09/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
2			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
3			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
4			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
5			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
6			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
7			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
8			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
9			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996
10			(99) Da verificare ciasc.propri diritti fino al 23/10/1996

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 09/01/1996 in atti dal 14/02/1996 (n. A00073/1996)
--------------------------	---

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).