



# TRIBUNALE DI CATANZARO (ESECUZIONI IMMOBILIARI)



**ELABORATO PERITALE - CTU** relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 152/2017 promosso da



[REDACTED]



contro



[REDACTED]



**GIUDICE: Dott.ssa Chiara Di Credico**



**CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani**



## INDICE

PREMESSA	Pag 4
IDENTIFICAZIONE LOTTI	Pag 5
RELAZIONE LOTTO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 2	Pag 8
QUESITO N. 3	Pag 37
QUESITO N. 4	Pag 64
QUESITO N. 5	Pag 66
QUESITO N. 6	Pag 69
QUESITO N. 7	Pag 69
QUESITO N. 8	Pag 70
QUESITO N. 9	Pag 74
QUESITO N. 10	Pag 74
QUESITO N. 11	Pag 74
QUESITO N. 12	Pag 75
QUESITO N. 13	Pag 78
QUESITO N. 14	Pag 78
RELAZIONE LOTTO N. 2	Pag 79
QUESITO N. 1	Pag 79
QUESITO N. 2	Pag 80
QUESITO N. 3	Pag 89
QUESITO N. 4	Pag 103
QUESITO N. 5	Pag 104
QUESITO N. 6	Pag 105
QUESITO N. 7	Pag 122
QUESITO N. 8	Pag 123
QUESITO N. 9	Pag 125
QUESITO N. 10	Pag 129
QUESITO N. 11	Pag 129
QUESITO N. 12	Pag 129
QUESITO N. 13	Pag 132
QUESITO N. 14	Pag 132

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

RELAZIONE LOTTO N. 3

Pag 133

QUESITO N. 1

Pag 133

QUESITO N. 2

Pag 134

QUESITO N. 3

Pag 145

QUESITO N. 4

Pag 159

QUESITO N. 5

Pag 160

QUESITO N. 6

Pag 161

QUESITO N. 7

Pag 177

QUESITO N. 8

Pag 178

QUESITO N. 9

Pag 181

QUESITO N. 10

Pag 185

QUESITO N. 11

Pag 185

QUESITO N. 12

Pag 185

QUESITO N. 13

Pag 188

QUESITO N. 14

Pag 188

ELENCO ALLEGATI

Pag 189

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSA**

Con ordinanza del 12 Dicembre 2024 l'Ill.mo Giudice dott.ssa Chiara Di Credico disponeva che il sottoscritto Ing Filippo Giovanni de Stefani, regolarmente iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1719 e con studio tecnico a Girifalco in via Pitagora n° 137 e Catanzaro in Corso Mazzini n. 259 iscritto regolarmente all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n° 2043, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 152/2017 con ordinanza del 18 Giugno 2018 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Ninetta D'Ignazio, previo accesso agli immobili, di aggiornare la perizia di stima di tutti i beni pignorati e di verificare se nelle more gli enti competenti abbiano adottato provvedimenti di demolizione relativi agli immobili.

Il sottoscritto provvederà, nell'elaborato seguente, a rispondere a tutti i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa D'Ignazio nel primo incarico per poi aggiornare di volta in volta le risposte alla data attuale così come richiesto dal Giudice Dott.ssa De Credico nell'ultimo incarico disposto in data 12-12-2024.

In particolare i quesiti a cui rispondere sono:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

**IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO DI SUDDIVIDERE I BENI PIGNORATI IN TRE LOTTI COSI' DA RENDERLI PIU' VENDIBILI SUL MERCATO:**

**LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

**LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento****LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Staletti

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI

Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 1

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 1 confina a Nord con la particella identificata al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella del NCEU n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi.

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 1**

Comune di Stalettì FOGLIO	P.LLA
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

Tab n. 2. Elenco particelle Lotto n. 1



Foto n. 1: Prospetto sud



Foto n. 2: Prospetto ovest

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 1 è situato nel comune di Stalettì in pieno centro storico alla via Giuseppe Garibaldi indicativamente ai civici 28 – 30 – 34. E' un compendio di tre piani fuori terra costituito da cinque unità immobiliari elencate nella Tab. n. 2.

**FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/8**

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano secondo della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.



Foto n. 3: Scala di ingresso sub 8

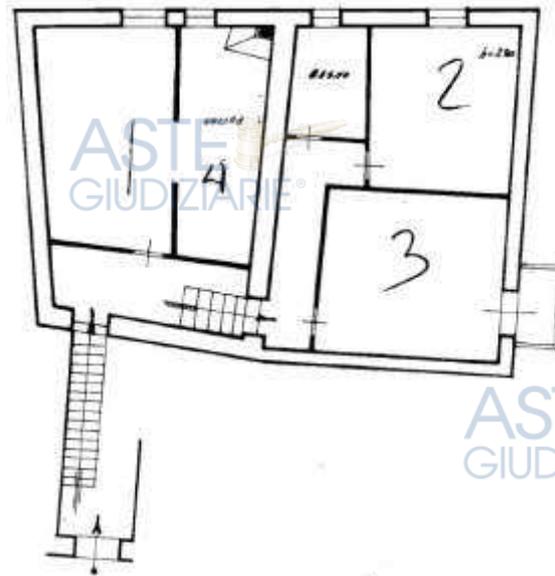


Figura n. 2: Planimetria sub 8

L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml. Le condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti.

Rispetto le valutazioni effettuate nel 2018 troviamo degli ambienti sicuramente più degradati e fatiscenti dovuto sicuramente alle continue infiltrazioni di acqua. Di seguito si riportano alcune foto che inquadrano la situazione manutentiva nel 2018 e nel 2025:



Foto n. 4: Sala da pranzo anno 2018



Foto n. 5: Sala da pranzo 2025



Foto n. 6: Corridoio 2018



Foto n. 7: Corridoio 2025

Superficie Lorda = mq 119,02

Superficie Netta = mq 88,88



Figura n. 3: Calcolo susuperficie

Come si evince dalla figura n. 3 abbiamo una superficie così ripartita:

Ingresso	mq	6,75
Sala da pranzo	mq	19,35
Cucina	mq	12,90
Corridoio	mq	7,34
Wc	mq	5,41
Camera letto 1	mq	19,60
Camera letto 2	mq	15,63
Balcone	mq	1,90
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	<b>mq</b>	<b>88,88</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>mq</b>	<b>119,02</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata valutando le murature portanti per

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
intero:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOGLIO	P.LLA	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/8	119,02	100%	119,02

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SUPERFICE COMMERCIALE TOT**

**119,02**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi non meno di € 65.461,00. Inoltre per l'intero compendio non è riscontrabile la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica la cui redazione ha un costo totale pari a € 2500,00 oltre cassa previdenziale ed Iva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/I

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21. Il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.

L'unità in oggetto è un appartamento di due piani: un piano terra costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa con H=2,50 (Figura n. 4),



Figura n. 4: Planimetria particella 21 sub 1- Piano terra

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Le cui condizioni strutturali, anche di questa unità immobiliare, risultano peggiori rispetto a quelle messe in evidenza nel 2018i, l'unità, infatti, si presenta con notevoli infiltrazioni di acqua risalenti per capillarità dalle pareti, con solaio di marcapiano in travi di legno a vista e tavole di legno in alcune parti in evidente stato di deterioramento, pavimentazione praticamente inesistente, alcune porte in ferro e altre in legno di vecchia fattura. Non sono presenti impianti di alcun tipo; un piano primo costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml (Figura n. 5),

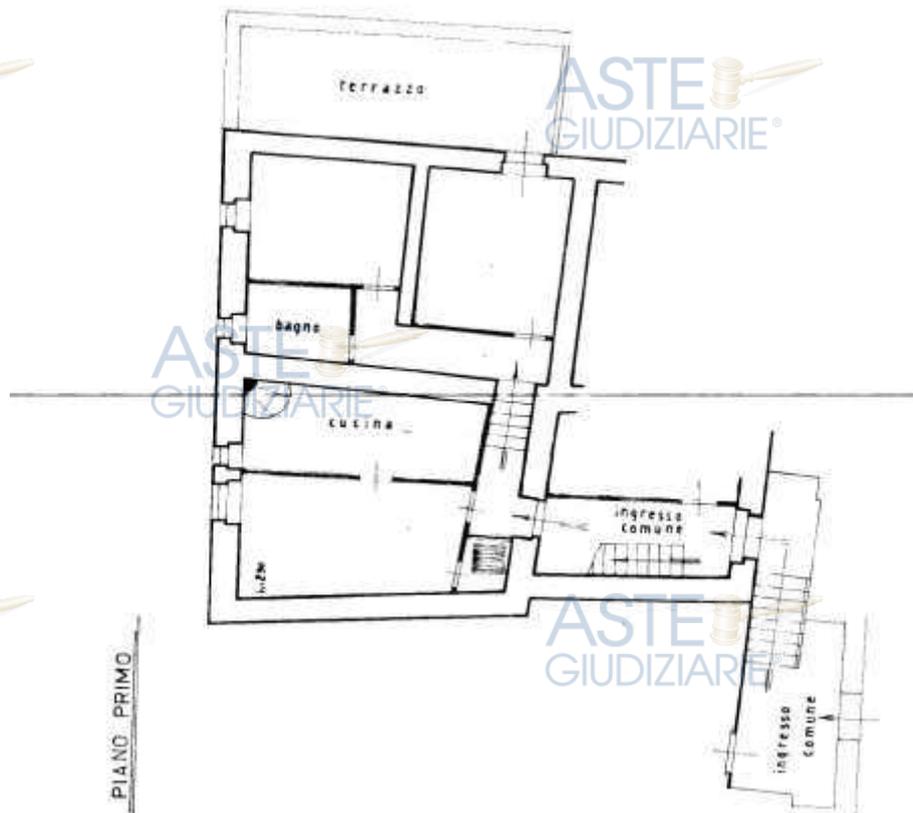


Figura n. 5: Planimetria particella 21 sub 1- Piano Primo

le cui condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima e sicuramente peggiore di quella messa in evidenza nel 2018, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti, balcone a rustico privo di qualsiasi isolamento.

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CALCOLO SUPERFICI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



Figura n. 6: Calcolo superfici

Come si evince dalla figura n. 6 abbiamo una superficie così ripartita:

Legnaia 1	mq	9,61
Legnaia 2	mq	11,88
Cantina	mq	44,01
Dispensa	mq	40,67
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	<b>106,17</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	<b>144,36</b>



Figura n. 7: Calcolo superfici

Ingresso Comune 1	mq	18,55
Ingresso comune 2	mq	10,75
Ingresso	mq	5,45
Sala pranzo	mq	18,50
Cucina	mq	14,31
Stanza botola	mq	1,81
Corridoio	mq	7,19
Camera letto 1	mq	16,29
Camera letto 2	mq	13,95
Wc	mq	5,37
<u>Terrazza</u>	<u>mq</u>	<u>24,93</u>

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

SUPERFICIE NETTA  
SUPERFICIE LORDA

mq 137,10  
mq 163,10

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/1	Terra	144,36	50%	72,18
4	21/1	Primo (Terrazza)	24,93	25%	6,23
4	21/1	Primo	138,17	100%	138,17

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 216,58**

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 163,10 + 144,36 = mq 307,46 non meno di € 169.103,00.

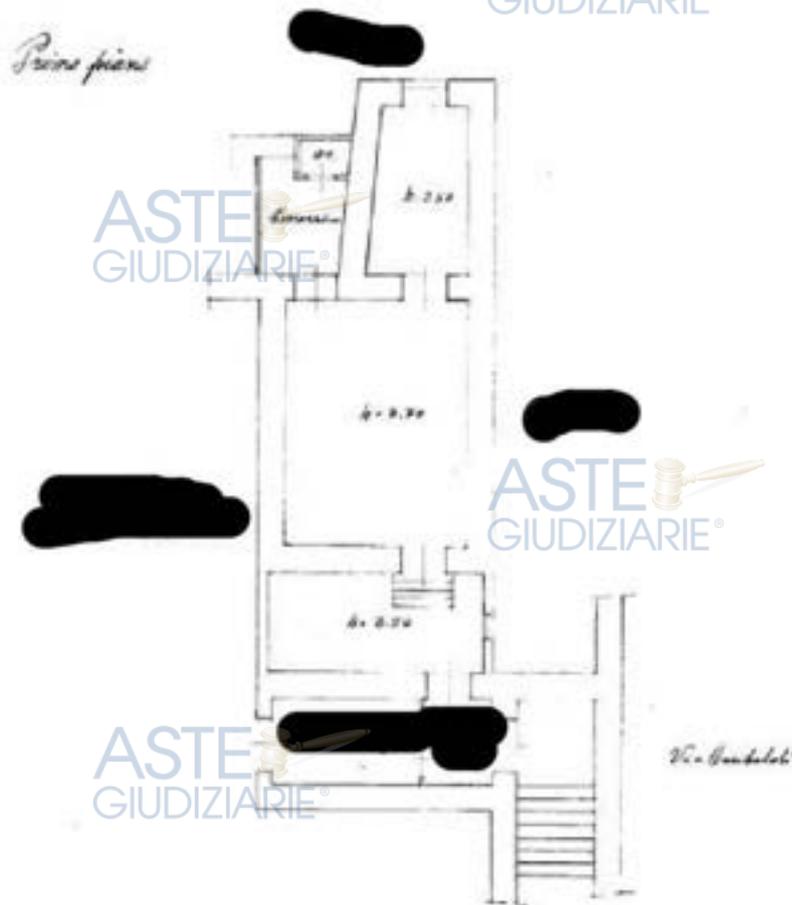


Figura n. 8: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della zona est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra (Figura n. 8), mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella precedente. (Figura n. 9)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura n. 9: Planimetria piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza. L'unità in oggetto può considerarsi un rudere sia per quanto riguarda il piano terra:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8: Arco in pietra su via Garibaldi



Foto n. 9: Ingresso piano terra



Foto n. 10: piano terra



Foto n. 11: piano terra

sia per quanto riguarda il piano primo:



Foto n. 12: piano primo



Foto n. 13: piano primo

PIANO TERRA

*Piano Terra*

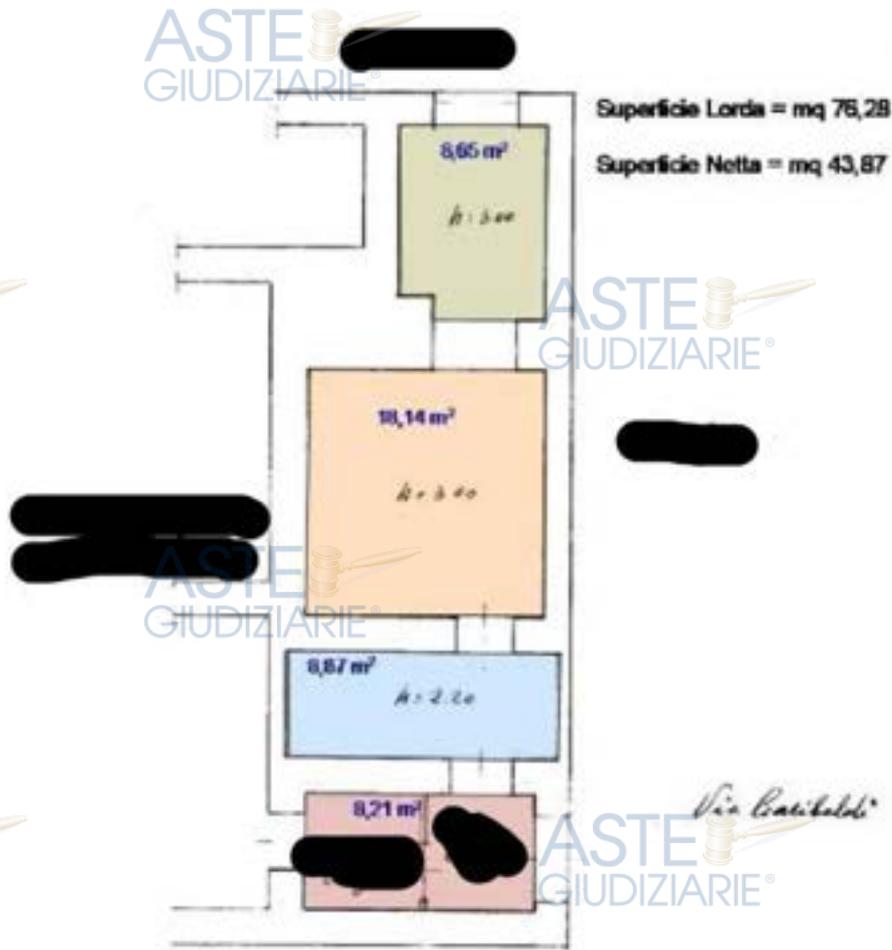


Figura n. 10: Calcolo superfici

Ingresso Comune  
Stanza 1  
Stanza 2  
Stanza 3

mq 8,21  
mq 8,87  
mq 18,14  
mq 8,65

**SUPERFICIE NETTA**  
**SUPERFICIE LORDA**

mq 43,87  
mq 76,28

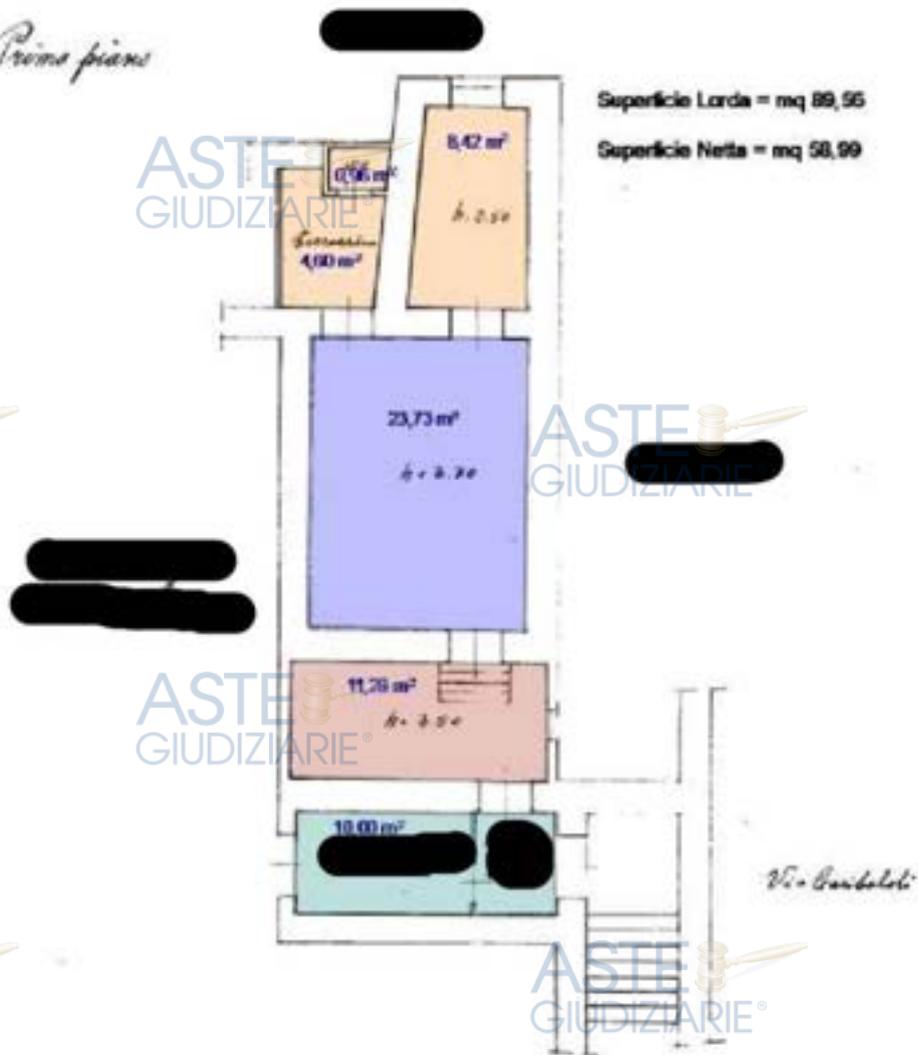
*Primo piano*

Figura n. 11: Calcolo superfici

Ingresso Comune	mq	10,00
Stanza 1	mq	11,28
Stanza 2	mq	23,73
Stanza 3	mq	8,42
Wc	mq	0,96
Terrazzino	mq	4,60
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	<b>58,99</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	<b>89,56</b>

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:




FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/4 23/1	Terra	76,28	50%	38,14
4	21/4 23/1	Primo (Terrazza)	4,60	25%	1,15
4	21/4 23/1	Primo	89,56	100%	89,56



**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 128,85**



Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero tranne il terrazzino al 25%.

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 800,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 89,56 + 76,28 = mq 165,84 non meno di € 132.672,00.








**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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



FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/7 GRAFFATA 23/2

Piano terra

H= 2,70



Figura n. 12: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, anch'essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi.



Foto n. 14: Porta di ingresso particella 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 12) da due stanze le cui condizioni sono praticamente fatiscenti, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porte fatiscenti con relative piattabande in alcuni casi quasi inesistenti:



Foto n. 15: Seconda stanza piano terra

Il piano primo (Figura n. 13) raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno è costituito anch'esso da due stanze adiacenti in condizioni strutturali e di manutenzione peggiori rispetto le condizioni già pessime del 2018.



Figura n. 13: Planimetria piano primo

E' costituito da muri con evidenti crepe, intonaci deteriorati e con abbondanti segni di umidità, pavimentazione in gres in stato di abbandono, porte ed infissi in legno anch'essi in evidente stato pessimo di conservazione, inoltre si può notare un solaio (piano primo / sottotetto) in alcune parti ancora in uno stato di conservazione accettabile in altre in stato di evidente deterioramento. Non sono presenti impianti di alcun tipo.



Foto n. 16: Scaletta per il piano primo



Foto n. 17: Prima stanza con porta non presente in planimetria catastale piano primo



Foto n. 18: Cucina piano primo

PIANO TERRA

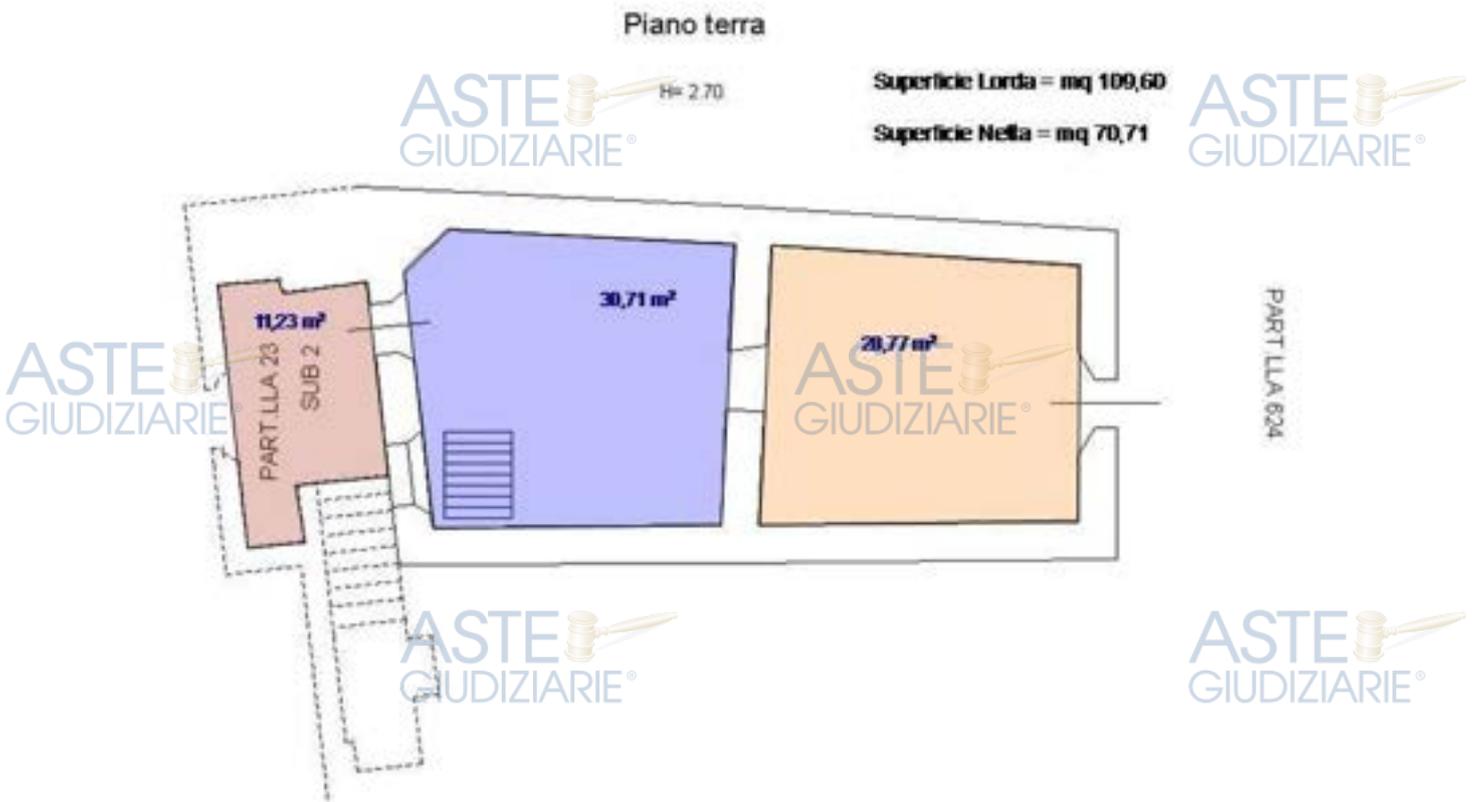


Figura n. 14: Calcolo superfici

**ASTE GIUDIZIARIE**

Atrio (particella 23/2)  
Stanza 1  
Stanza 2  
SUPERFICIE NETTA  
SUPERFICIE LORDA

**ASTE GIUDIZIARIE**

mq 11,23  
mq 30,71  
mq 28,77  
mq 70,71  
mq 109,60

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano primo

H= 3,30

Superficie Lorda = mq 85,44

Superficie Netta = mq 62,62

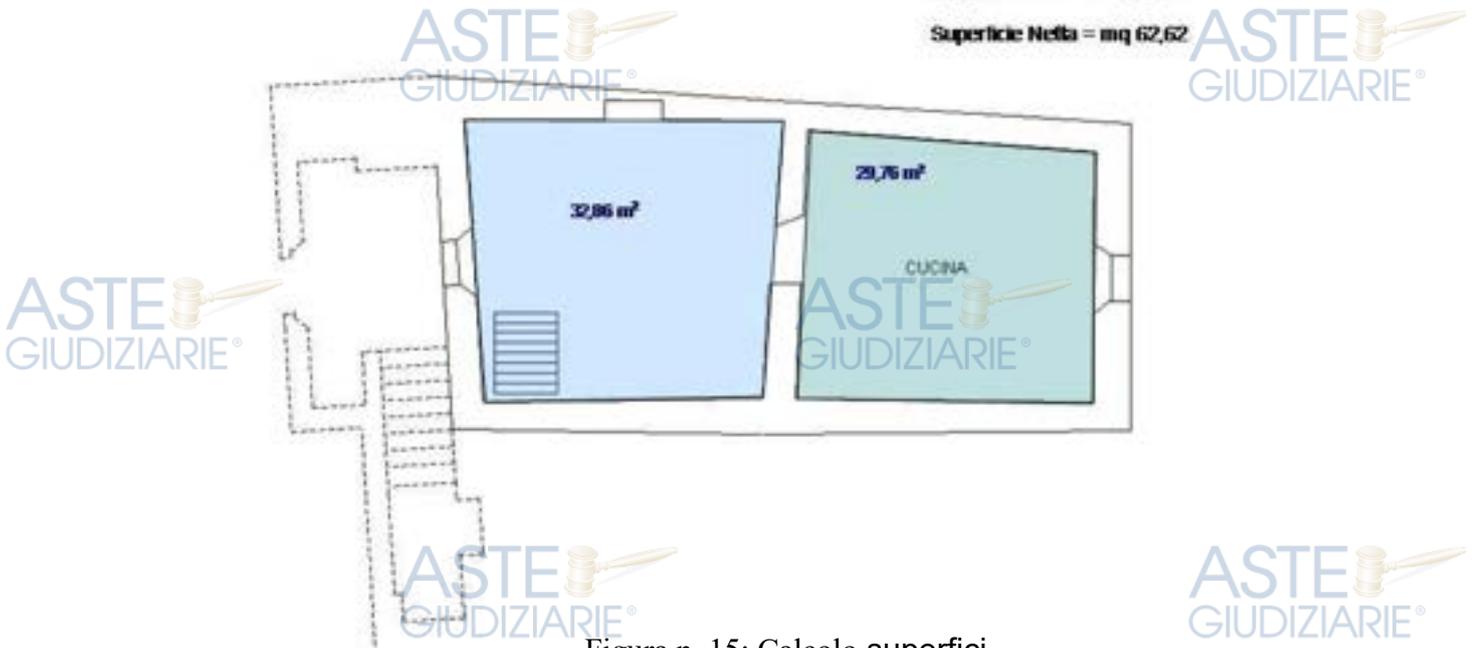


Figura n. 15: Calcolo superfici

Stanza 1	mq 32,86
Stanza 2 (Cucina)	mq 29,76
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	<b>mq 62,62</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>mq 85,44</b>

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/7 23/2	Terra	109,60	50%	54,80
4	21/7 23/2	Terra (Atrio)	11,23	25%	2,81
4	21/7 23/2	Primo	85,44	100%	85,44

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**143,05**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% tranne l'atrio con una consistenza del 25% mentre il piano primo viene considerato per intero. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 143,05 non meno di € 78.677,50

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/5 GRAFFATA 22

L'unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 4 p.la 21/5 graffata con la p.la 22 è anch'essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra (Figura n.16) e primo (figura n. 17) della zona ovest della particella 21.



Figura n. 16: Planimetria piano terra

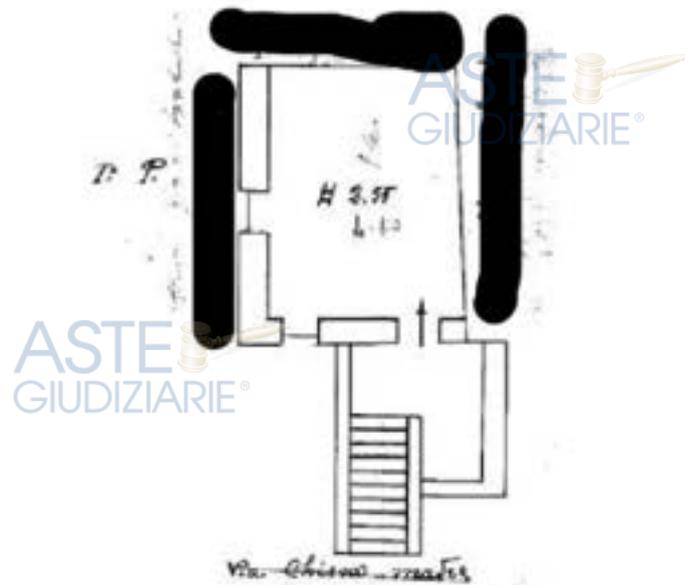


Figura n. 17: Planimetria piano primo

Il piano terra con H=2,15 è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi



Foto n. 19: Ingresso piano terra 21/5

Mentre al piano primo con H=2,55 si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. L'unità immobiliare di che trattasi è raggiungibile anche dalla particella 21/7 graffata 23/2 attraverso una porta non presente in planimetria catastale e che unisce le due unità immobiliari.



Foto n. 18: Botola piano terra-primo 21/5



Foto n. 19: Rampa di accesso piano primo 21/5



Foto n. 20: Porta tra 21/5 e 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 16) da una stanza le cui condizioni sono praticamente fatiscenti sicuramente peggiori di quello evidenziato nel 2018, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porta e infissi fatiscenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 21: Stanza piano terra 21/5

Il piano primo, costituito anch'esso da una singola stanza presumibilmente una cucina, è in condizioni di degrado e abbandono, con porta di ingresso praticamente inesistente, solaio fatiscente, muri con evidenti segni di umidità e in alcune zone senza intonaco, pavimentazione non più funzionale e in alcune zone inesistente. Impianti inesistenti. Anche per quanto riguarda il piano primo le condizioni manutentive risultano peggiori 2018.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 22: Stanza piano primo 21/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

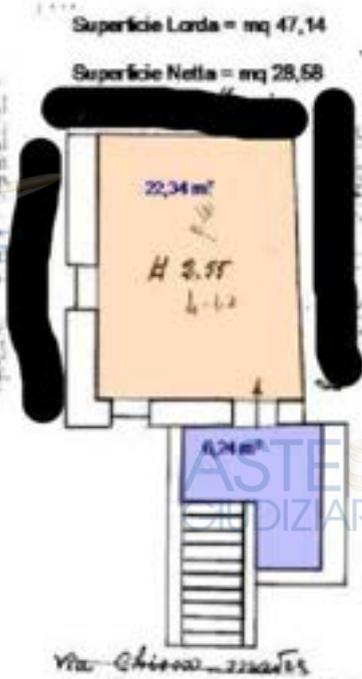
Foto n. 23: Stanza piano primo 21/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n. 43: Stanza piano primo 21/5

CALCOLO SUPERFICI



Superficie Lorda = mq 28,43  
 Superficie Netta = mq 21,74

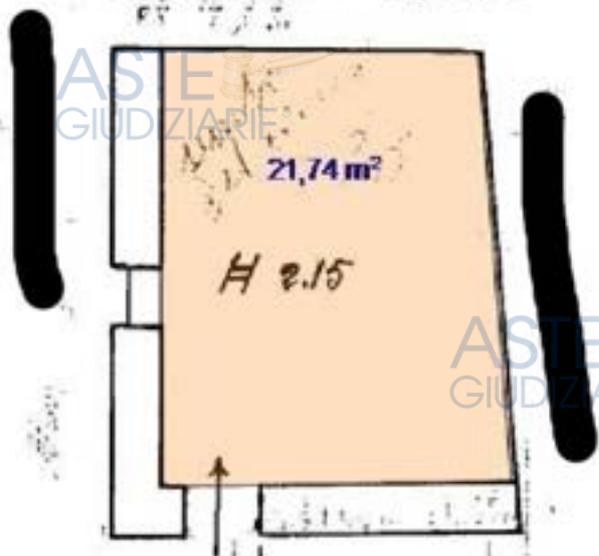


Figura n. 17: Calcolo superfici

Figura n. 18: Calcolo superfici



Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Stanza piano terra	mq	21,74
Stanza piano primo (Cucina)	mq	22,34
Terrazzino	mq	6,24
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	50,32
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	75,57

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/5 22	Terra	21,74	50%	10,87
4	21/5 22	Primo (cucina)	22,34	100%	22,34
4	21/5 22	Primo (terrazzino)	6,24	25%	1,56

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**34,77**

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero. Per il terrazzino si considera un'incidenza del 25%. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 75,57 non meno di € 41.563,50.

#### **RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI STALETTI LOTTO N. 1**

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 642,27**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.1

<b>NCEU Comune di Staletti FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

**NB: DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:**

- **ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;**
- **NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;**
- **NON VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Indirizzo		VIA GARIBOLDI Piano 2		Partita		Mod.58				
Notifica		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi								
Riserve										
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011</b>										
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	4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 232,92
VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ006848 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 801.3.1/2011)										
Indirizzo		VIA GARIBOLDI Piano 2		Partita		Mod.58				
Notifica		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi								
Riserve										
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>										
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	4	21	8			A/4	2	5,5 vani		L. 451.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario										
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBOLDI Piano 2		Partita		Mod.58				
Notifica		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi								
Riserve										
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1991</b>										
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	4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 0,24 L. 473
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 in atti dal 23/06/1993 COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)										



Segret.  
Data: 21/05/2025 Ora: 10:03:19  
Visura n.: T116872 Pag: 3

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBOLDI Piano 2		Pianta		Metr. qd.			
Scadenza:		Pianta		Metr. qd.			
Riferimento: 1 - Inscrittura di atti legali giudiziali atti a per privilegio immobiliare							
Situazione dell'atto immobiliare dal 26/08/1985							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
N.	Sezione Urbana	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Superficie Globale	Rendita
1	4	21	8	A/4	2	5,5 vani	L. 473
Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBOLDI Piano 2						Metr. qd.	
Scadenza:						Metr. qd.	
Riferimento: 1 - Inscrittura di atti legali giudiziali atti a per privilegio immobiliare							
DATI DERIVANTI DA							
VARIAZIONI dal 26/08/1985 in atti dal 15/08/1992 SOPRAELEVAZIONE n. 236/1992							

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

Situazione degli intestati dal 08/05/1991		COURT LEGALE		DIRITTI CONSERVATI			
N.	DATI ANAGRAFICI	COURT LEGALE		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 08/05/1991			
1	[REDACTED]	COURT LEGALE		COURT LEGALE			
Data del 08/05/1991 Partita di USUOLE CRISTINA MARIAGRAZIA Sole CATANZARO (CZ) Repertorio n. 5311/1991 in atti dal 23/06/1991							
Situazione degli intestati dal 03/10/1990		COURT LEGALE		DIRITTI CONSERVATI			
N.	DATI ANAGRAFICI	COURT LEGALE		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 08/05/1991			
1	[REDACTED]	COURT LEGALE		COURT LEGALE			
Data del 03/10/1990 Partita di USUOLE CRISTINA MARIAGRAZIA Sole CATANZARO (CZ) Repertorio n. 5048 - COMPRAV ESPRITA Volturno n. 10714/1990 - Partita n. 44597 in atti dal 16/03/2001							
Situazione degli intestati dal 26/08/1985		COURT LEGALE		DIRITTI CONSERVATI			
N.	DATI ANAGRAFICI	COURT LEGALE		COURT LEGALE			
1	[REDACTED]	COURT LEGALE		COURT LEGALE			
Data del 26/08/1985 in atti dal 15/08/1992 SOPRAELEVAZIONE n. 236/1992							
DATI DERIVANTI DA							



File:   
 Data: 21.05.2025 Ora: 10.03.19   
 Visura n.: T116872 Pag: 4



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21.05/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/1978

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria Class. Consistenza	Superficie Classale	Rendita
1		4	21	9			F/5		
Indirizzo		VIASUBITALDI Phase 2				Punta		Mara 38	
Natura		di studio - studio urbanog. 001							
Annotazioni									

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

Situazione degli intestati dal 25.05/1978

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONEREALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 06/03/1978

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONEREALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

o Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intende escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte potenzialmente e accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





[Redacted text]

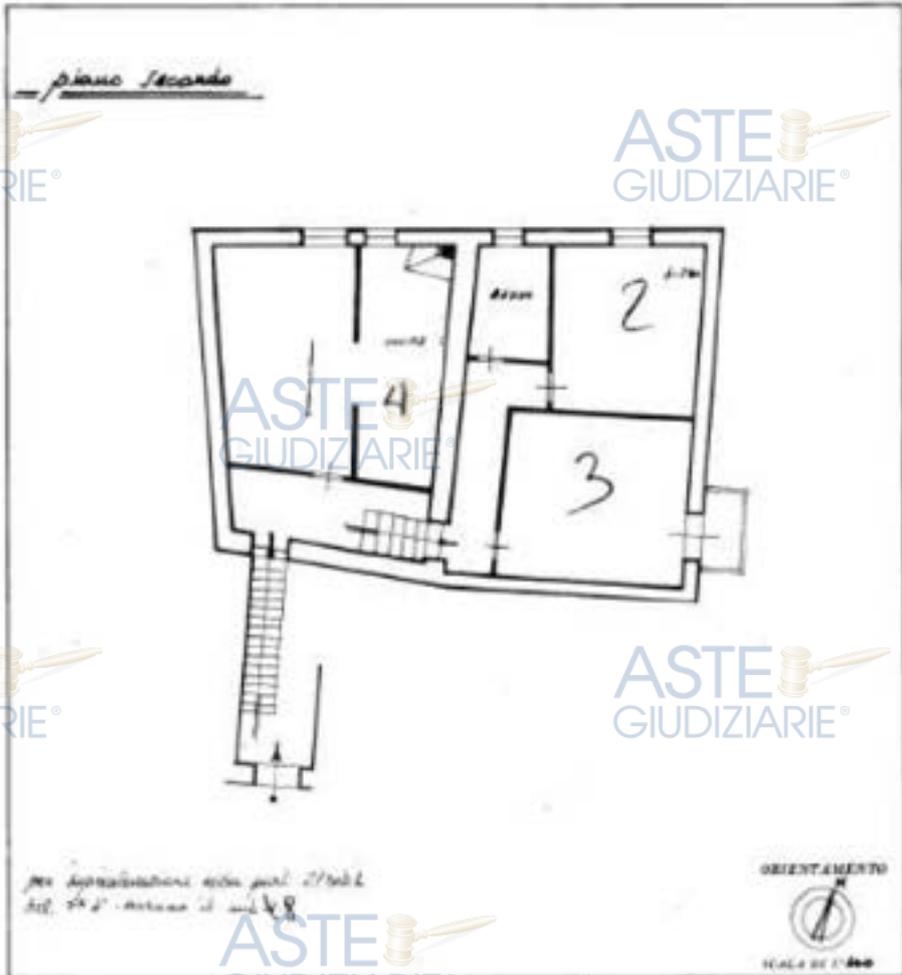
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Decreto del Presidente della Repubblica n. 112 del 28.02.2017 e Art. 1 del D.L. n. 112 del 28.02.2017

Min. 8 (Ufficio Catasto Edilizio Urbano) **Legge 150**

Planimetria del [Redacted] *Stabbe* Via *Saribaldi, n. 21*

Data [Redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario [Redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PRAT. N° *239/85*

Completata dal [Redacted]

Forma di atto in *SEGRETO*  
 della Direzione di *CATANZARO*  
 data *24-8-1985*

Firma: [Redacted]



Per informazioni vedere prot. 27/852 del 24.8.85 - Aut. Min. di cat. 48



150000 planimetriato in abili  
 7/2017 - 26/06/2015 - Data 26/05/2015 - n. 220540 - Richiesta ES17777312N3123  
 Titolo n. 112 - Form. di acquisizione: A31297a420 - Formato stampa richiesto: A4:210x297

Catasto Edilizio - Stato al 2015 - Comune di STALETTI (CT) - c. Poglio 4 - Partenza 21 - Catastro - VIA GIUSEPPE GIUBALUNGA, 131 PIANO 2





STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21 SUB 1



Data: 21/05/2025 Ora: 10:06:30  
Visura n.: T119481 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Comune di STALETTI' (Codice: 837)		Provincia di CATANZARO		Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 1	
Catasto Fabbricati					
INTEGRAZIONE					
Unità immobiliare dal 18/04/2025					
N.		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 4 Particella 21 Sub 1	Classe Consistenza A/4 2	Superficie Catastrale Totale: 176 m <sup>2</sup> (di cui: 176 m <sup>2</sup> in base ai dati catastali, 0 m <sup>2</sup> in base ai dati topografici)	REDAZIONE TOPOGRAFICA DEL 18/04/2025 PIANO n. C/2006/212 IN OS. DEL 18/04/2025 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA IN OS. 42162/2025
Indirizzo: VIA GABRIELE GARIBOLDI n. 20 Piano 1-1					



Comune di STALETTI' (Codice: 837)		Provincia di CATANZARO		Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 1	
Catasto Fabbricati					
INTEGRAZIONE					
Unità immobiliare dal 06/11/2015					
N.		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 4 Particella 21 Sub 1	Classe Consistenza A/4 2	Superficie Catastrale Totale: 176 m <sup>2</sup> (di cui: 176 m <sup>2</sup> in base ai dati catastali, 0 m <sup>2</sup> in base ai dati topografici)	VARIAZIONE del 06/11/2015 - Informazione in visione dei dati specifici.
Indirizzo: VIA GABRIELE GARIBOLDI n. 20 Piano 1-1					



Segue

Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30

Visura n.: T119881 Pag.: 2

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Notifica	Paritta	Mod.S8
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011</b>		
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	Sezione Urbana	Sub
<b>1</b>	Foglio <b>4</b> Particella <b>21</b>	<b>1</b>
	Micro Zona	Categoria
		<b>A/4</b>
	Zona Cens.	Classe
		<b>2</b>
		Consistenza
		<b>5,5 vani</b>
	Superficie Catastale	Rendita
		<b>Euro 232,92</b>
	VIA GARIBALDI n. 28 Piano T - 1	
Indirizzo	Paritta	Mod.S8
Notifica		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068442 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8007.1/2011)	
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992</b>		
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	Sezione Urbana	Sub
<b>1</b>	Foglio <b>4</b> Particella <b>21</b>	<b>1</b>
	Micro Zona	Categoria
		<b>A/4</b>
	Zona Cens.	Classe
		<b>2</b>
		Consistenza
		<b>5,5 vani</b>
	Superficie Catastale	Rendita
		<b>Euro 232,92</b> <b>L. 451.000</b>
	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 28 Piano T - 1	
Indirizzo	Paritta	Mod.S8
Notifica		1002653
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
	VARIAZIONE del 18/05/1992 in atti dal 28/11/1998 INSER. PLANIMI PROG.FINAL.NOT.18172 (n. 18551/1992)	
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>		
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	Sezione Urbana	Sub
<b>1</b>	Foglio <b>4</b> Particella <b>21</b>	<b>1</b>
	Micro Zona	Categoria
		<b>A/4</b>
	Zona Cens.	Classe
		<b>2</b>
		Consistenza
		<b>6 vani</b>
	Superficie Catastale	Rendita
		<b>L. 492.000</b>
	VIA GARIBALDI n. 28 Piano T - 1	
Indirizzo	Paritta	Mod.S8
Notifica		811
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Finis  
Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30  
Visura n.: T119881 Pag: 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

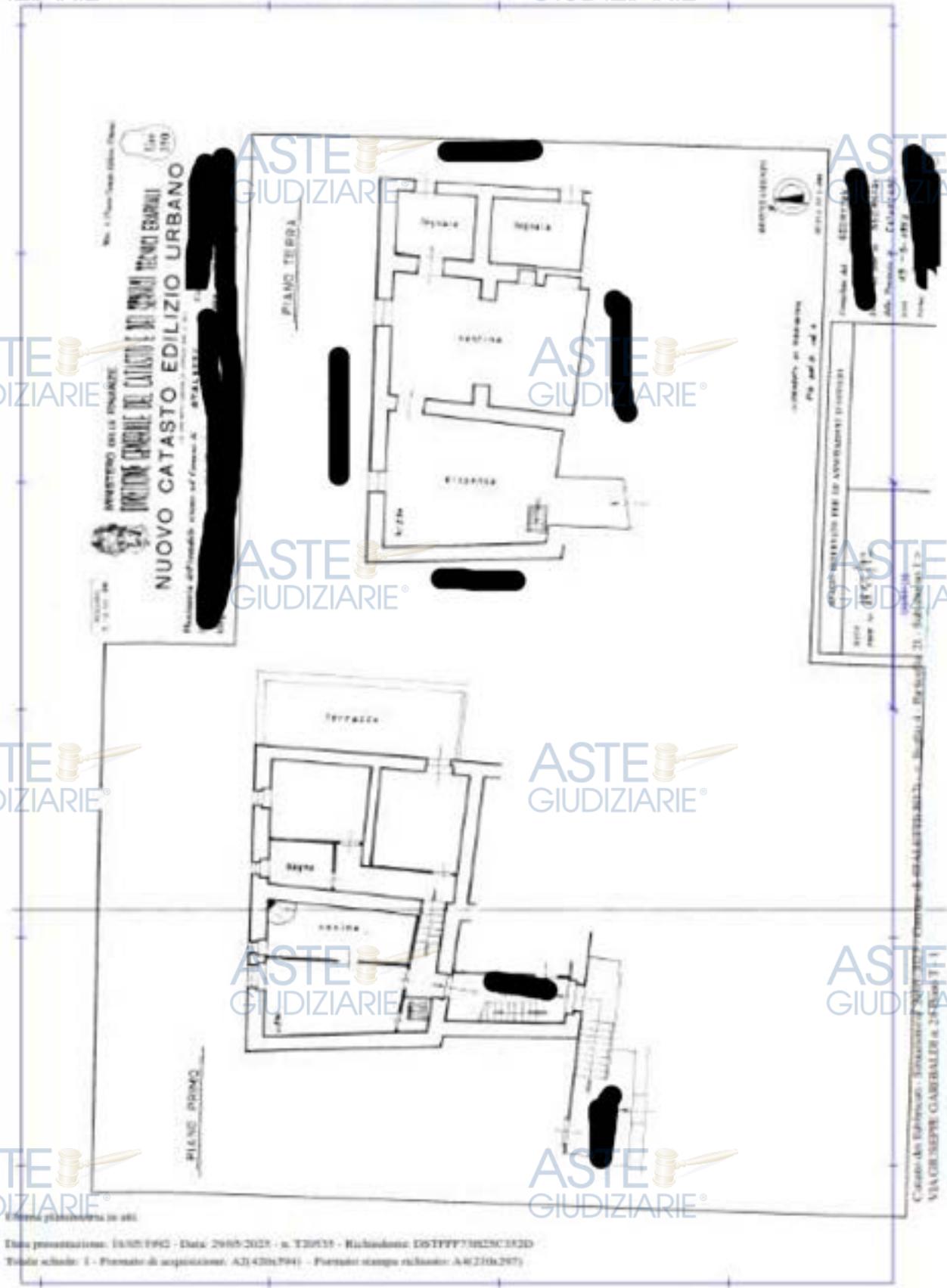
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Data presentazione: 18/05/1992 - Data: 29/05/2023 - n. T20535 - Richiedente: DST1FFF73025C302D



Data presentazione: 18/05/1992 - Data: 29/05/2023 - n. T20535 - Richiedente: DST1FFF73025C302D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/4 GRAFFATA 23/1

Data: 21/05/2025 Ore: 10.07.25  
Visura n.: T120856 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Dati della richiesta		Comune di STALETTE (Codice:1937) Provincia di CATANZARO							
Catasto Fabbricati		Foglio: 4 Particella: 21 Sub: 4							
INTESTATO									
[Redacted]									
Unità immobiliare dal 18/04/2025									
Dati identificativi		Dati di classamento							
N.	Sub. in Utena	Figlio	Particella	Sub	Zona Cms.	Mico Zona	Categoria - Class. Consuetud.	Specifico Catastrale	Rendita
1	4	21	23	4	1		A/4 2	Totale 82 m <sup>2</sup> Valore catastale: [Redacted] m <sup>2</sup> per m <sup>2</sup>	Euro 149,22
VARIANTE TOPOGNOMASTICA del 18/04/2025 Particella Catastrale: [Redacted] acata dal 18/04/2025 VARIANTE DI TOPOGNOMASTICA (L. 42/08-1-2025)									

Dati identificativi		Dati di classamento							
N.	Sub. in Utena	Figlio	Particella	Sub	Zona Cms.	Mico Zona	Categoria - Class. Consuetud.	Specifico Catastrale	Rendita
1	4	21	23	4	1		A/4 2	Totale 82 m <sup>2</sup> Valore catastale: [Redacted] m <sup>2</sup> per m <sup>2</sup>	Euro 149,22
VARIANTE TOPOGNOMASTICA del 08/13/2018 - Inquadramento in classe del dati di riferimento.									



**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



**genzia**  
**Entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Indirizzo Notifica		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T - 1		Partita		Mod.58						
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011</b>												
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		4	23 21	1 4			A/4	2	3,5 vani		Euro 148,22	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068445 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA-RICHIESTA DAL COMUNE (d. 8010.1/2011)
Indirizzo Notifica		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T - 1		Partita		Mod.58						
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>												
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		4	21 23	4 1			A/4	2	3,5 vani		L. 287.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo Notifica		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 Piano T - 1		Partita		Mod.58						
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>												
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		4	23 21	1 4			A/4	2	3,5 vani		Euro 0,16 L. 301	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 Piano T - 1		Partita		Mod.58						



Segue

Data: 21/05/2025 Ora: 10.07.25  
Visura n.: T120856      Pagi: 3



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**



**ingegneria entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

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

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4
BATHORIANI PAOLA			
Atto del 24/12/1997 Pubblico ufficiale GIULIO BELMO Rocco Sole CATANZARO (CZ) Repubblica di Catanzaro, Volume n. 1275/1998 - Partita n. 1/00000111 di 001 (09/09/2015)			

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 24/12/1997
BATHORIANI PAOLA			
TESTAMENTO PUBBLICO ufficiale NOT. PIERLUIGI MO Repertorio n. 41450 - Volume n. 1275/1998 in atti dal 23/05/1998			

Situazione degli intestati dal 08/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 fino al 26/12/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 fino al 26/12/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 fino al 26/12/1997
BATHORIANI PAOLA			
ATTI DI PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE, del 08/12/1991 - FIR Sole CATANZARO (CZ) Repubblica di Catanzaro, Volume 407 n. 11 registrato in data 22/05/1992 - OCCASIONALE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 fino al 08/12/1991
BATHORIANI PAOLA			
ATTI DI PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE, del 09/11/1984 - FIR FRANCESCO GRAB Sole NICOTRA (VV) Registro n. 4967 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 733/1985 in atti dal 26/02/1982			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 fino al 08/12/1994
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/16 fino al 09/11/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/16 fino al 09/11/1984
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 9/16 fino al 09/11/1984
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/16 fino al 09/11/1984
BATHORIANI PAOLA			
ATTI DI PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE, del 27/12/1983 - FIR FRANCESCO GRAB Sole NICOTRA (VV) Registro n. 4967 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 733/1985 in atti dal 16/04/1982			





Fine

Data: 21/05/2025 Ora: 10:07:25

Visura n.: T120856 Pag: 4

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED] 00706/1987
MOTIVAZIONE	
[REDACTED]	
CORRICE FISCALE	
[REDACTED]	
DIRITTI CONSOLIDALI	
[REDACTED]	

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, censite atti o non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2012).

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali





Data pubblicazione: 01/05/2019 - Data: 26/05/2017 - n. T20176 - Richiedente: D5THTT7HGN1422P

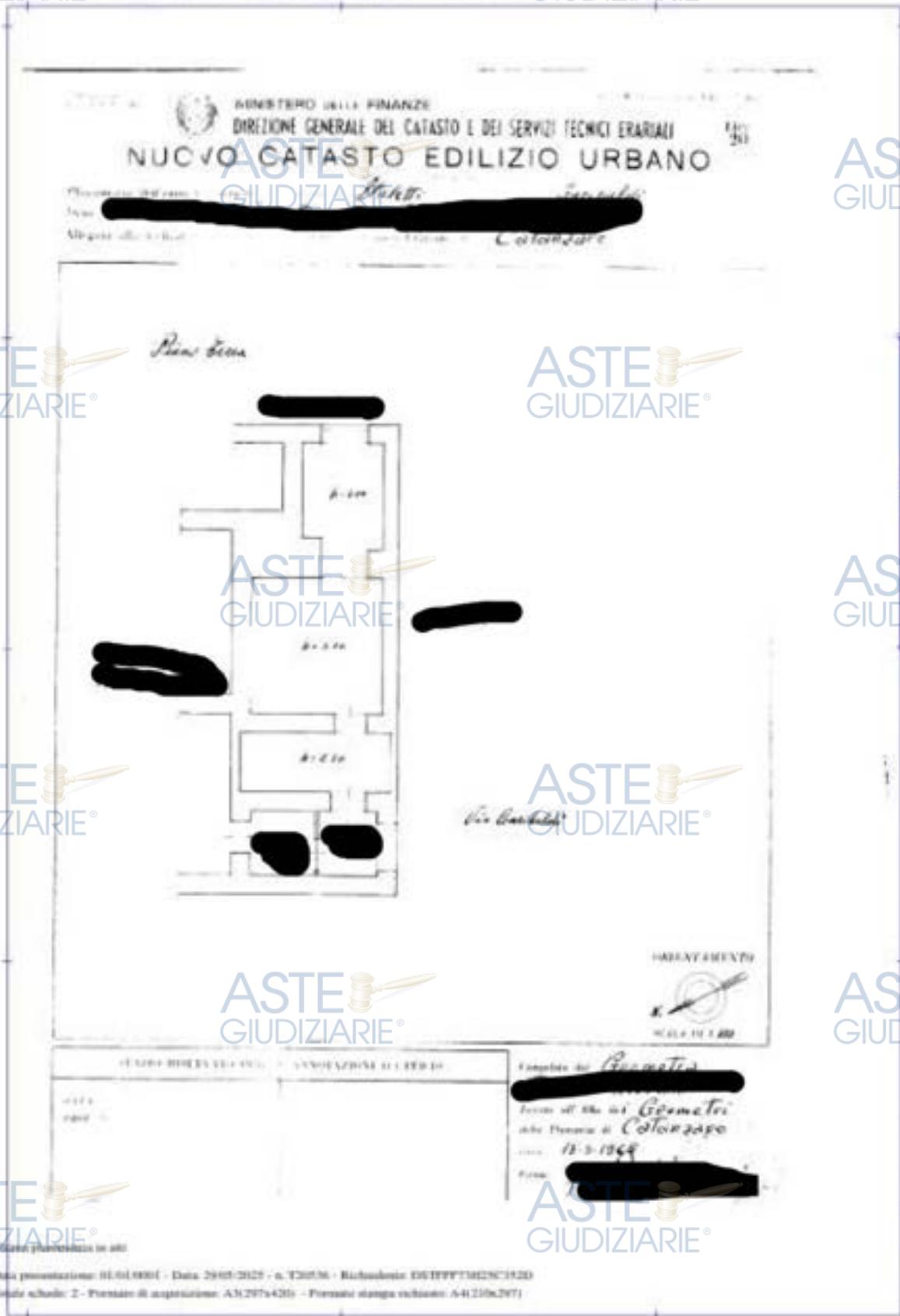


Data pubblicazione: 01/05/2019 - Data: 26/05/2017 - n. T20176 - Richiedente: D5THTT7HGN1422P  
 Titolo scheda: 2 - Formato di acquisizione: ASCIIT6280 - Formato stampa (richiesto): A6110c297)





Data presentazione: 01/01/2001 - Data: 29/05/2025 - n. 720736 - Richiesta: EDIPFF73025C1920



Data presentazione: 01/01/2001 - Data: 29/05/2025 - n. 720736 - Richiesta: EDIPFF73025C1920  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: AN20754205 - Formato stampa richiesta: A42106,2071





Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04  
 Visura n.: T1255A1 Pag.: 1  
 Segue



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Comune di STALETTI (Codice:937)		Provincia di CATANZARO		Foglio: 4 Particelle: 21 Sub.: 7	
<b>Dati della richiesta</b>					
Catasto Fabbricati					
INTESTATO					
Unità Immobiliare dal 18/04/2025					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		
N.	Sezione Urbanistica	Foglio Particella Sub	Zona Cens. Micro-Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	4	21 23	7	A/3	1
Specifiche Catastali			Rendita		
Totale Uff. per Totale: 175 mq.			Euro 186,27		
(1) Proprietà: VARIAZIONE TORUNOMASTRICA DEL 18/04/2025 PRIMA R. C/2002/172 in atti dal 18/04/2025 VARIAZIONE DI TORUNOMASTRICA N. 6372-E/2025					
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
Note: del 12/12/2017 Pubblica CORRETTA in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 5470-E/2017)					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		
N.	Sezione Urbanistica	Foglio Particella Sub	Zona Cens. Micro-Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	4	21 23	7	A/3	1
Specifiche Catastali			Rendita		
Totale Uff. per Totale: 175 mq.			Euro 186,27		
Note: del 12/12/2017 Pubblica CORRETTA in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 5470-E/2017)					



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 21/05/2025 Ora: 10.09.04

Visura n.: T122561 Pag: 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T-1		Partita		Mod.58					
Notifica											
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2016</b>											
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	4	21 23	7 2			A/3	1	4 vani	Totale: 0 m <sup>2</sup> di superficie scoperte; 0 m <sup>2</sup>	Euro 165,27	
VARIAZIONE del 16/03/2016 Pratica n. CZ0023629 in atti dal 16/03/2016 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 7795.1/2016)											
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T - I		Partita		Mod.58					
Notifica											
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011</b>											
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	4	23 21	2 7			A/3	1	4 vani		Euro 165,27	
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068447 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8012.1/2011)											
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T1		Partita		Mod.58					
Notifica											
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000</b>											
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	4	23 21	2 7			A/3	1	4 vani		Euro 165,27 L. 320.000	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti dal 30/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)											
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 Piano T1		Partita		Mod.58					
Notifica											

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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





Fine

Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04

Visura n.: T122561 Pag: 4



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



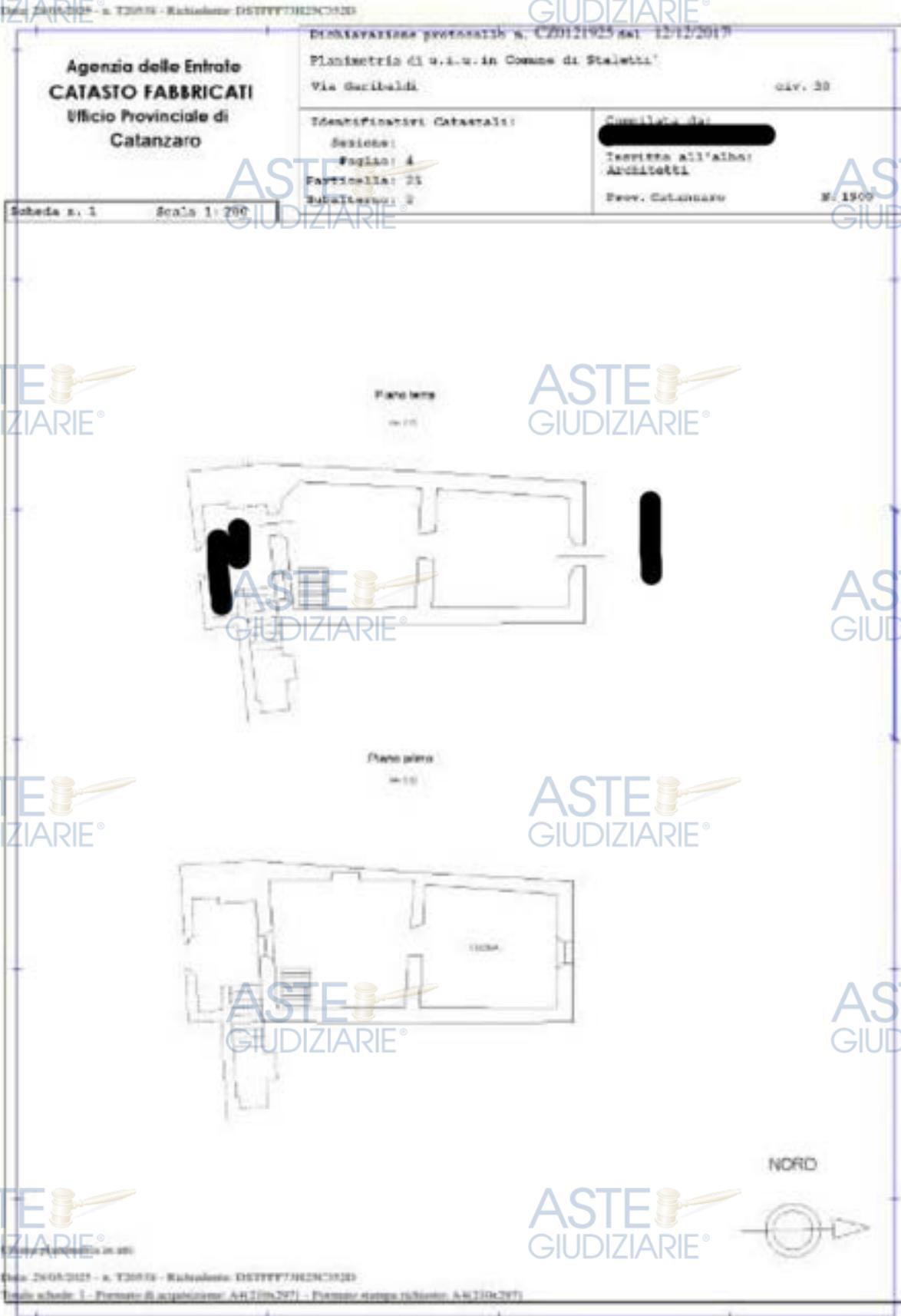
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/03/2000 Pubblico ufficiale DE GIBILAMO RUCCOLO Sole CATANZARO (CZ) Repertorio n. 97105 - COMPRAV ENDEREA Trascrizione n. 5002.1.2000 in data del 30/03/2000	
Situazione degli intestati (relativa all'atto del 12/07/1984 (antecedente all'impianto meccanografico))			
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI DONNE REALI (in Proprietà) (Catasto n. 2560/2000)	
Documento del 12/07/1984 Valore in atti del 21/12/1989 Repertorio n. 39036 Regolare NASO NAUALE. Sole SOVLEDIARO (CZ) Registrato CH SOLI BOY REALI/CCO n. 1329 del 25/03/1994 in 17583.			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI DONNE REALI (Catasto n. 15206/1984)	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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







## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Indirizzo	Partita	Mod.S8										
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 34 Piano T - 1												
Notifica												
DATI IDENTIFICATIVI												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	21 22	5			A/6	2	1,5 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totali-escluse aree scoperte: 57 m <sup>2</sup>	Euro 28,66	Variazione del 09/11/2015 - Isterimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 34 Piano TI												
Notifica												
DATI DI CLASSAMENTO												
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011												
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 34 Piano TI												
Notifica												
DATI IDENTIFICATIVI												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	21 22	5			A/6	2	1,5 vani		Euro 28,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n: CZ0068446 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8011/1/2011)
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 34 Piano TI												
Notifica												
DATI DI CLASSAMENTO												
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000												
Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 34 Piano TI												
Notifica												
DATI IDENTIFICATIVI												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		4	22 21	5			A/6	2	1,5 vani		Euro 28,66 L. 55-500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti dal 30/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)



Data: 21/05/2025 Ora: 10:10:28 pag: 3 Segno:  
Visura n. T124086 Pag: 3



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Sezione	Partita	Area	Superficie Catastrale				
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>							
N.	Particella	Sub	Zone Cons.	Area Cons.	Mezz. Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	22	5			1,5 vani	A/8	2
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto mercantografico							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>							
N.	Particella	Sub	Zone Cons.	Area Cons.	Mezz. Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	22	5			1,5 vani	A/8	2
Situazione degli intestati dal 22/05/2001							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>							
N.	Particella	Sub	Zone Cons.	Area Cons.	Mezz. Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	22	5			1,5 vani	A/8	2
Situazione degli intestati dal 22/05/2001							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>							
N.	Particella	Sub	Zone Cons.	Area Cons.	Mezz. Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	22	5			1,5 vani	A/8	2
Situazione degli intestati dal 22/05/2001							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>							
N.	Particella	Sub	Zone Cons.	Area Cons.	Mezz. Zona	Categoria	Classe Consistenza
1	22	5			1,5 vani	A/8	2





File

Date: 21/05/2025 Ora: 10.10.25  
Visura n.: T124056 Pag: 4



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/05/2009 Pubblici ufficiali GIUSEPPE RICCO Saverio - CATANZARO (CZ) Repertorio n. 87108 - COMPRESA IN UNICA Trascrizione n. 5092/1/2009 in atti dal 30/01/2000	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)			
N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA	EMERITE FONDI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (leg. 23/11/1950)
DATI DERIVANTI DA			
Documento del 12/05/1984 Valore in atti del 21/12/1983 Repertorio (UR) Regione NASSO (NA) - Sede SOVERATO (CZ) Repertorio (UR) n. 1375 del 25/07/1984			
In. 1/1982			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA	EMERITE FONDI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(leg. 12/07/1984)
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/01/1987			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



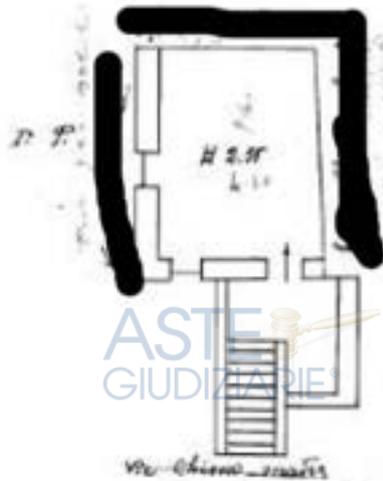


Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Fiscali

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

Ministero degli enti locali, urbanistica e servizi regionali  
Comune **[redacted]** Prov. **[redacted]**  
Via **[redacted]**

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
M.C. (CATASTO) - 100/100 - 100  
COMUNE **[redacted]**  
Tabella di rinvio  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**13177549**



ORIENTAMENTO:



SCALA = 1 : 100  
Completata da

(Stato, anno e numero del foglio)

Inteso al 100 da

Il Geom. **[redacted]**

Data **21-3-91**

Carta da 1:10000 - Sezioni 2011-2015 - Comune di STALETTI (MT) - Foglio 1 - Particella 22 - Subalterno - Ed. graf. 1988  
VIA DEL SEPPICCI GARDALAN 20 - 51100 Arezzo - Tel. 0572/221111 - Fax 0572/221112

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Fiscali

Forma di stampa richiesta: A3 (297x420) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)



**QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 1:** Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato nel pieno centro storico del comune di Staletti alla via Garibaldi n. 28, piano terra, primo e secondo, confinante a nord con la particella identificata al NCEU del comune di Staletti al foglio n. 4 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Staletti al foglio n. 4 mappale n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi. Il compendio immobiliare esente da concessione edilizia in quanto realizzato prima del settembre 1967, è composto dalle particelle di seguito indicate:

- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 8**, unità immobiliare posta al piano secondo in una zona centrale della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 1**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona nord - est della particella 21, il piano primo è raggiungibile mediante scala dopo l'attraversamento di un porticato ed è costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo ed è costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona sud - est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra ed è costituito da un ingresso e da tre stanze poste consecutivamente e di altezza variabile da H=2,20 ad H=3,00, mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella 21 sub 1 ed è costituito da ingresso, da una stanza e al piano leggermente rialzato da altre due stanze, da un wc e un terrazzino con altezza variabile da H=3,5 ad H=2,50. Attualmente questa unità immobiliare risulta un rudere sia a piano terra che a primo piano. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona centrale della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi. Il piano terra è

costituito da due stanze di H=2,70 così come il piano primo raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno con H=3,30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22**, l'unità è posta al piano terra e primo della zona ovest della particella 21. Il piano terra con H=2,15 è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi mentre al piano primo con H=2,55 si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. Sia il piano terra che il primo piano sono costituiti da una singola stanza. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**PREZZO BASE: € 141.268,33**

**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 8

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 1

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
1) [REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED] 4) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCRITTO A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
1) [REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCritto A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997 E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
[REDACTED]	[REDACTED]	23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
[REDACTED]	[REDACTED]	12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

**NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:**

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

**NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22**

<b>Da Proprietà</b>	<b>A Proprietà</b>	<b>dal</b>	<b>Tipo atto</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n.: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
[REDACTED]	[REDACTED]	23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
[REDACTED]	[REDACTED]	12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n.: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

**NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:**

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati abbiamo:

**LOTTO N. 1**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Non risulta abusivo;
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Non vi sono spese di gestione o di manutenzione e/o altre, né altri procedimenti giudiziari su tale bene.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale presumibilmente ai primi anni del 1900, in ogni caso prima del 01/09/1967 così come indicato dal certificato rilasciato dal comune di Staletti e già allegato alla relazione peritale nel 2018. In ogni caso il compendio con tutte le unità immobiliari risulta esente da titolo abilitativo in quanto realizzato prima del settembre 1967 e quindi risulta **REGOLARE** dal punto di vista urbanistico.

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile****Lotto n. 1**

Il lotto n.1 è disabitato e risulta in possesso [REDACTED] ha provveduto a rendere accessibile il compendio al sottoscritto perito.

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**Lotto n. 1

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 1 per ogni unità immobiliare che lo costituisce è gravato dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni ipotecarie:

**FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1**

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 12/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

#### **FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1**

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

**FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 4 E 23 SUB 1****FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 7 E 23 SUB 2****FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 5 E 22**

- ✓ TRASCRIZIONE del 29/03/2000 - Registro Particolare 5092 Registro Generale 6406 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 67105 del 23/03/2000 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8516 del 30/05/2001;
- ✓ Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 10669 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 77888 del 22/05/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5092 del 2000;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del

28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

**QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1, ricadenti nel comune di Staletti, non ricadono in suolo demaniale

**QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1 ricadenti nel comune di Staletti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'immobile identificato con il Lotto n. 1 risulta in stato di abbandono per cui:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

**QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a € 19,20 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione minimo per abitazioni di tipo economico della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate ridotto del 50% per le condizioni attuali dell'immobile, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/area: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: 03

Microzona catastale n. 01

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	970	L	3,2	4,3	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1250	L	4,1	5,2	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mesi 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 la tipologia Ibis, Posti auto ed Autotimesse 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 mesi 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 a cui appartiene l'immobile, così come definita dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 130 del 23 marzo 1988.

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 30% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 6,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 1 la superficie commerciale calcolata è:

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 642,27**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=642,27 mq

Reddito unitario: € 19,20 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 642,27 x € 19,20= € 12.331,58

Reddito annuo netto: € 12.331,58– (12.331,58x 30%) = € 8.632,10

Saggio di capitalizzazione: 0,06

**VALORE : € 8.632,10 / 0,06 = € 143.868,33**

**Diconsi euro Centoquarantatremilaottocentosessantotto/33**

SIRICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 224,00

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell’APE che ammontano ad € 2600,00.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D’ASTA: 143.868,33-2600,00= € 141.268,33

**PREZZO A BASE D’ASTA LOTTO N. 1 = € 141.268,33**

**QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 non rientra nel caso di quota indivisa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED] soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 2**

**QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE

NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1, AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO ANALIZZATA NEL 2018 RISPETTO ALLA SITUAZIONE ANALIZZATA NEL 2025 E ANCHE RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**



Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 2

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 2 confina a Nord con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383/12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella del NCEU n. 77

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 2**

Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/11



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/11

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 2 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 18. E' la parte sud di una villa a schiera costituita da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Rispetto la planimetria rilevata nel 2018 si è potuto riscontrare una variazione nella zona dell'atrio. Quest'ultimo infatti è stato chiuso e unito con il deposito attraverso travetti in legno e pannelli coibentati. Sulla copertura sono stati ricavati anche dei lucernai.



Foto 2: Particolare modifiche atrio



Foto 3: Particolare modifiche atrio

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità sostanziali e importanti al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino prospiciente l'ingresso della

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

struttura dal quale si raggiunge un ampio portico in legno.

Attraversando il portico si raggiunge un deposito e ripostiglio adiacenti la cucina. Il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da un ripostiglio e wc e da una cucina altrettanto spaziosa.

Dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo.

Il piano primo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc.

Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica la qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è si è riscontrato alcun **Attestato di Prestazione Energetica** la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Di fatto quindi oltre alla modifiche effettuate nell'atrio rispetto al 2018 la situazione non è assolutamente mutata.



Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Sala pranzo - Soggiorno	mq	54,72
Cucina	mq	31,96
Rip. Interno	mq	4,16
Wc	mq	3,60
Rip. Esterno	mq	7,02
Portico in Coibentati	mq	17,85
Portico in legno	mq	35,55
Lastrico	mq	32,38
Giardino	mq	111,13
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	298,37
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	326,13

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	54,72	100%	54,72
18	383/11	Terra/ Cucina	31,96	100%	31,96
18	383/11	Terra/ WC	3,60	100%	3,60
18	383/11	Terra/Rip. Interno	4,16	35%	1,41
18	383/11	Terra/Portico in Coibentati	17,85	35% fino a 25mq oltre 10%	6,25
18	383/11	Terra/ Rip. Esterno	7,02	20%	1,40
18	383/11	Terra/Lastrico	32,38	10% fino a 25mq oltre 2%	2,65
18	383/11	Terra/Giardino	111,13	10% fino a 25mq oltre 2%	4,22
18	383/11	Terra/Portico	35,55	35% fino a 25mq oltre 10%	9,80

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**116,01**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SCALA 1:100  
H=2,70

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura n. 3: Calcolo superfici

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Letto 1	mq	15,23
Letto 2	mq	15,19
Letto 3	mq	8,52
Corridoio	mq	1,83
WC	mq	7,08
Terrazzo	mq	27,16
Balcone	mq	5,25
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	<b>mq</b>	<b><u>80,26</u></b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>mq</b>	<b>99,61</b>

La superficie commerciale del piano primo viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Primo/Letto 1	15,23	100%	15,23
18	383/11	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/11	Primo/Letto 3	8,52	100%	8,52
18	383/11	Primo/Corridoio	1,83	100%	1,83
18	383/11	Primo/WC	7,08	100%	7,08
18	383/11	Primo/Terrazzo.	27,16	25%	6,79
18	383/11	Primo/Balcone	5,25	25%	1,31

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**55,95**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PIANO SOTTOTETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PIANO SOTTOTETTO

SCALA 1:100

H=2,40

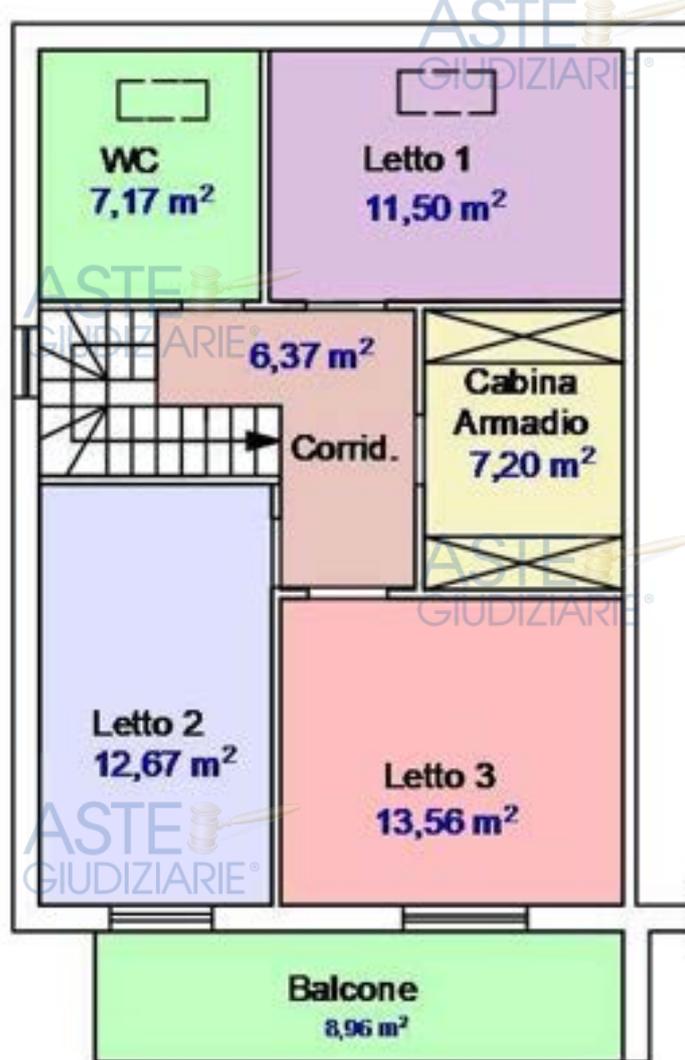


Figura n. 4: Calcolo superfici

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Letto 1	mq	11,50
Letto 2	mq	12,67
Letto 3	mq	13,56
Corridoio	mq	6,37
WC	mq	7,17
Balcone	mq	8,96
Cabina armadio	mq	7,20
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	67,43
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	73,00

La superficie commerciale del piano sottotetto viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Sottotet./Letto 1	11,50	100%	11,50
18	383/11	Sottotet./Letto 2	12,67	100%	12,67
18	383/11	Sottotet./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/11	Sottotet./Corridoio	6,37	100%	6,37
18	383/11	Sottotet./WC	7,17	100%	7,17
18	383/11	Sottotet./Balcone	8,96	25%	2,24
18	383/11	Sottotet./Cabina Armadio	7,20	35%	2,52

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 56,03**

**RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 2**

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 227,99**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.2

NCEU Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/11

**NB:** L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169. DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.



Segna  
 Data: 21/05/2025 Ore: 10:13:47  
 Visura n.: T127571 Pag: 1



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

Dati della richiesta		Comune di MONTEFAONE (Codice F586) Provincia di CATANZARO Foglio 18 Particella 380 Sub. II												
Catasto Fabbricati		[REDACTED]												
INTESTATO		[REDACTED]												
Uffici Immobiliare dal 09/11/2015		[REDACTED]												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	1	Sezione Locata	Foglio 18	Particella 380	Sub II	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe Consistenza U	8 volumi	Superficie Classata m <sup>2</sup> Totale: 213 m <sup>2</sup> Totale: edifici aree sottoposte: 209 m <sup>2</sup>	Residua	Area 762,38	Visurazioni del 09/11/2015 - Incentivato in virtù del det. di (reperibile)
Indirizzo		CONTRADA BREGA, n. 37/Nono T.1-2												
Numero		[REDACTED]												
Accessioni		[REDACTED]												
Mappa Terreni Cambiati		Codice Comune F586 - Foglio 18 - Particella 380												
Situazione dell'immobile immobiliare dal 14/02/2006		[REDACTED]												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	1	Sezione Visuale	Foglio 18	Particella 380	Sub II	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe Consistenza U	8 volumi	Superficie Classata	Residua	Area 762,38	VALUTAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2006 Pratica n. CE001793 in del del 14/02/2006 VALUTAZIONE DI CLASSAMENTO (R. 3419 L/2006)
Indirizzo		CONTRADA BREGA, n. 37/Nono T.1-2												





Data: 31.05/2021 - n. T38096 - Richiedente: D5TF9973HD5C332D



Data: 31.05/2021 - n. T38096 - Richiedente: D5TF9973HD5C332D  
Tavola scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



COMUNE DI

MONTEPAUZE

PROVINCIA DI Catanzaro

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 42

Pratica Edilizia N. 33

Protocollo N.



IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:

[Redacted text]



[Redacted text]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[Redacted text]



La concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio mappale n. 105-03, i lavori di costruzione di una villetta a schiera



Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 54 in data 11.11.1985

Visto il benestare del Genio Civile di Catanzaro in data 15.6.1988; Visto il parere del Legale del Comune n. 5776

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto la legge 17 agosto 1942, n. 1150, 8 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 4 febbraio 1978;



Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:





Segue  
Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19  
Visura n.: T85254 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025



**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di MONTEPAONE (Codice:F586) Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 65									
Catasto Terreni		Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)	
1	18	65	-	-	SOPPRESSO	00 00					
Notifica		Partita									

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)	
1	18	65	-	-	INCOLT PROD	06 84		L. 137	L. 68		
Notifica		Partita									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio:18 Particella:220 ;





Data: 31/05/2015 Ora: 19:04:19 pag: 2 Segue  
Visura n.: T85254 Pag: 2

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

**Entrate**  
Direz. Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DEBITANTI DA	
	Foglio	Particella	Sp. Prop.	Qualità Classe	Superficie (m. quadr.)	Dati	Edificio	Agente
1	18	65		ECCELTA FROND	97,54		L. 79	L. 79
Scelta: [180]								

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

Situazione degli intestari dal 08/05/1991

DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	

Situazione degli intestari dal 03/10/1990

DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	

Situazione degli intestari dal 09/05/1988

DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	







Segue

Data: 02/06/2025 Ora: 9.59.42

Visura n. T18703 Pag. 1



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di <b>MONTEPAONE</b> (Codice:FS86) Provincia di <b>CATANZARO</b> Foglio: 18 Particella: 169										
<b>Catasto Terreni</b>												
<b>Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE dal 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)	
1	18	169	-	-	SOPPRESSO	00 00						
Notifica		Partita										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;



<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>		Comune di <b>MONTEPAONE</b> (Codice:FS86) Provincia di <b>CATANZARO</b> Foglio: 18 Particella: 169										
<b>Catasto Terreni</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE dal 09/07/1985	
1	18	169	-	-	INCOLT PROD	04 00			L. 80	L. 40	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
Notifica		Partita										

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



Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42  
Vista n.: T18703 Pag: 2

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

N	DATI ANAGRAFICI	DEBITTE ONERE REALI
1	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 07/01/1999
DATI DEDICAZIONE		
Atto del 08/07/1991 Pubblico ufficiale NOT. GEMINE Repertorio n. 6474 Sede CAVANZARO (CC) Repertorio n. 5043 D.1991 in atti dal 19/11/1993		

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

N	DATI ANAGRAFICI	DEBITTE ONERE REALI
1	AUTOSTAR S.R.L.	(99) Da verificare fino al 08/05/1991
DATI DEDICAZIONE		
Atto del 03/10/1990 Pubblico ufficiale NOT. GEMINE Repertorio n. 5849 Sede SOVERATO (CC) Repertorio n. 6003 D.1990 in atti dal 19/11/1999		

Situazione degli intestati dal 06/05/1988

N	DATI ANAGRAFICI	DEBITTE ONERE REALI
1	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/5 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
2	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/7 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1999
3	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/2 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1999
4	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/2 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1999
5	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/2 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1999
6	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1999
DATI DEDICAZIONE		
Atto del 06/05/1988 Pubblico ufficiale GAD. BILIBIOSA Sede SOVERATO (CC) Repertorio n. 1388 - UR. Sede SOVERATO (CC) Repertorio n. 432 registrato la data 27/05/1988. Voluntas n. 62888 in atti dal 06/05/1999		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	DEBITTE ONERE REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 09/05/1988
2	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 09/05/1988
DATI DEDICAZIONE		
Impianto meccanografico del 09/05/1988		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Inibitoria.



DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO DEI LUOGHI

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

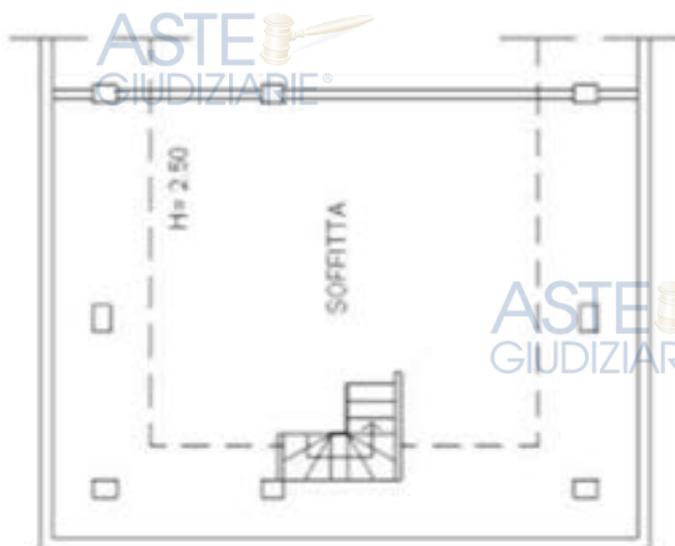
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO  
SOTTOTETTO

PIANO SOTTOTETTO  
SITUAZIONE CATASTALE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

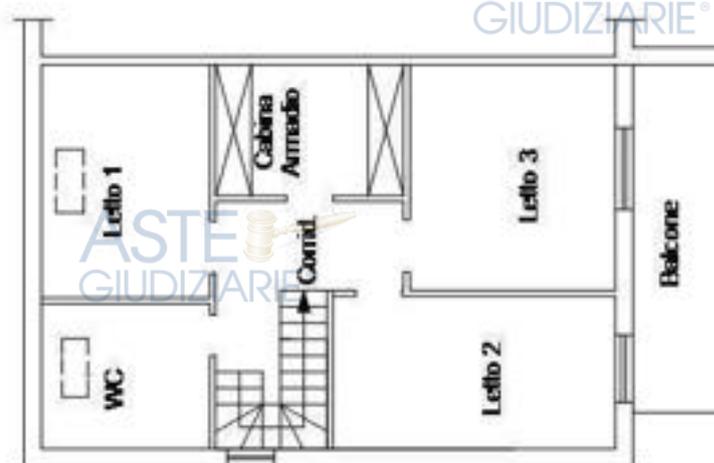
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO SOTTOTETTO  
SITUAZIONE REALE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

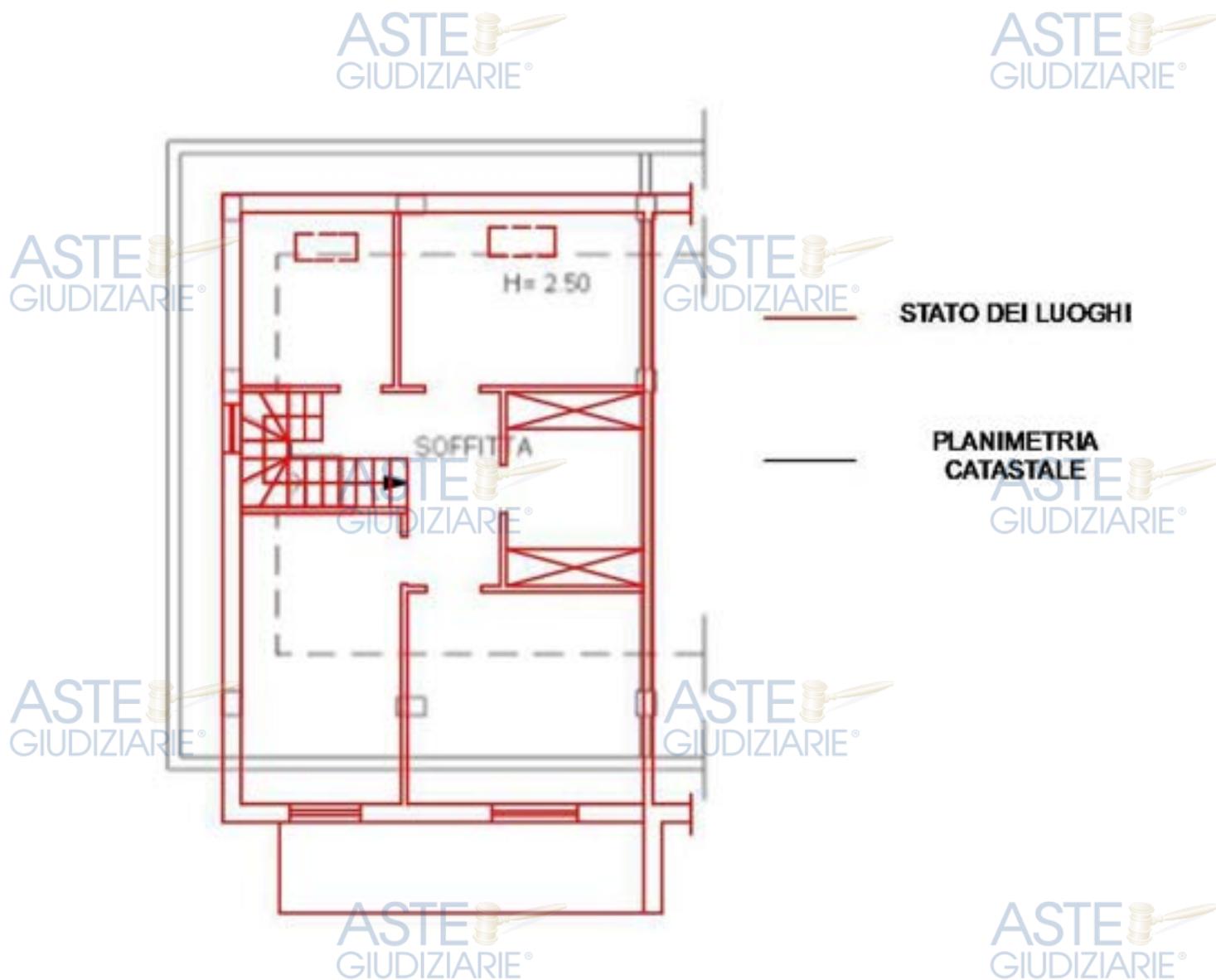
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 2:** Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 18, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino dal quale è possibile accedere ad un porticato in legno con annessi wc e ulteriore portico realizzato con pannelli coibentati e travetti in legno adiacenti anche alla cucina. Confina a Nord con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 77. L'immobile è riportato al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 11. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è una piccola difformità al piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono presentate la prima la 1378 dell'01/03/1985 e la seconda la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale. A parere dello scrivente una parte può essere sanata mentre l'altra demolita.

**PREZZO BASE: € 264.325,41**

**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**NCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 11

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991 E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**LOTTO N. 2**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare ne spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di "costruzione di n. 3 villette a schiera" e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di "costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà". Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988



ASTE  
GIUDIZIARIE®PIANO TERRA  
STATO DEI LUOGHI

+

ASTE  
GIUDIZIARIE®PIANO TERRA STATO DI  
PROGETTO CONCESSIONE  
45 DEL 16/11/988

+

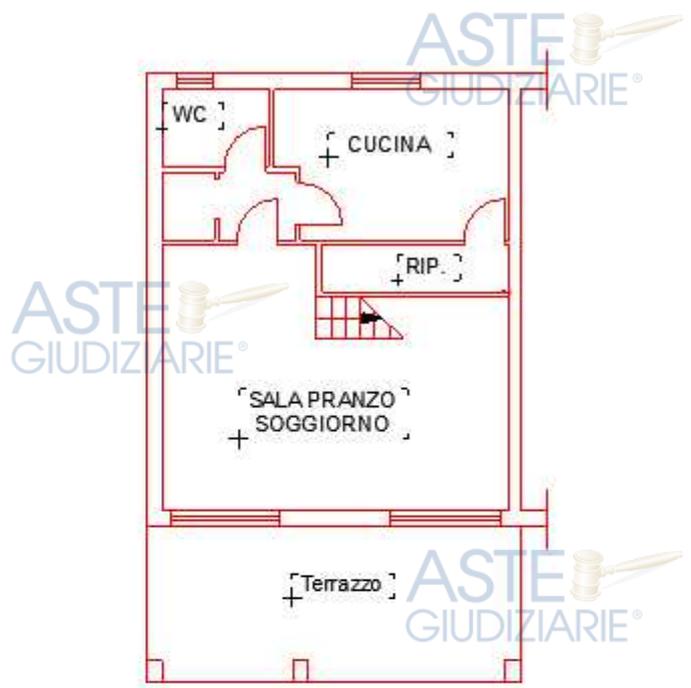
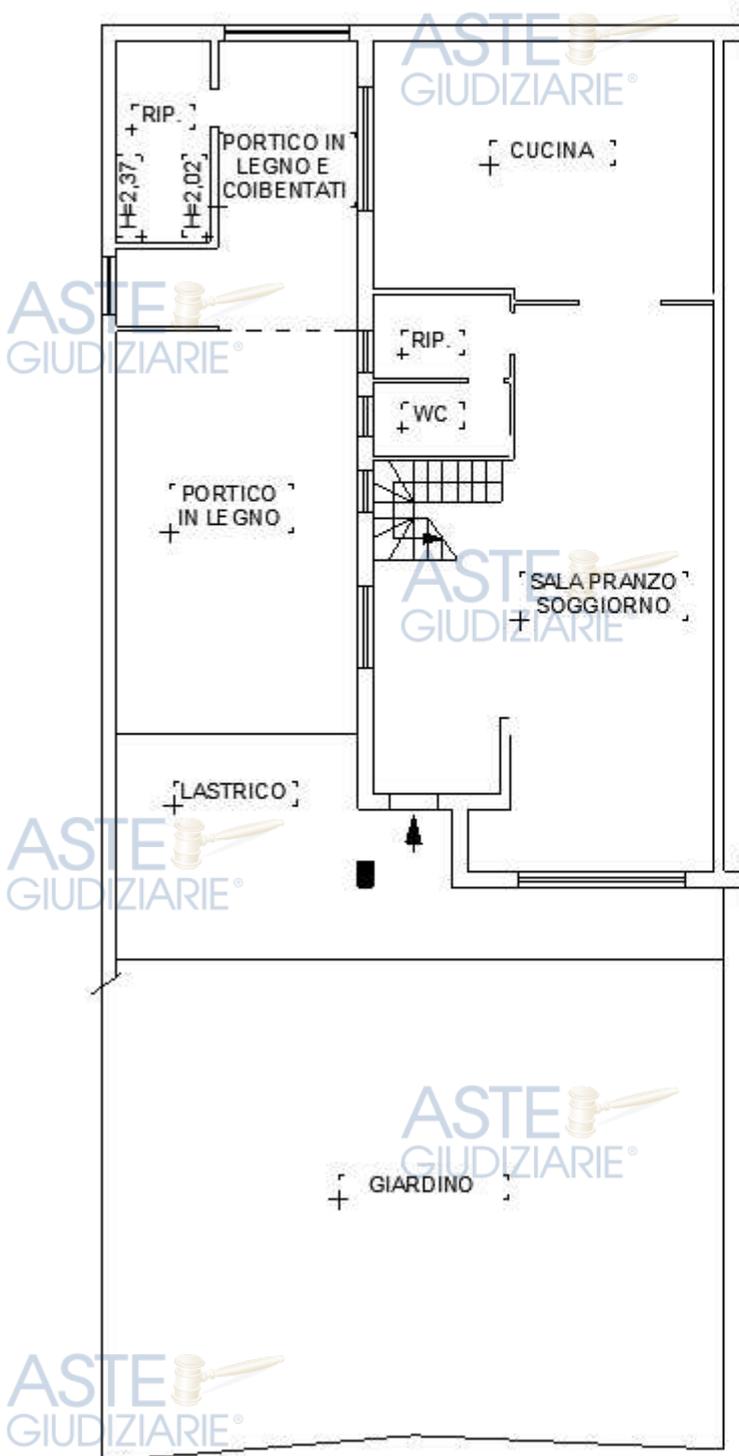
SCALA 1:100  
H=2,70

Figura n. 5: Raffronto piano terra

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

PIANO PRIMO  
STATO DEI LUOGHI

SCALA 1:100  
H=2,70

PIANO PRIMO STATO DI  
PROGETTO CONCESSIONE  
45 DEL 16/11/988



Figura n. 6: Raffronto Piano primo

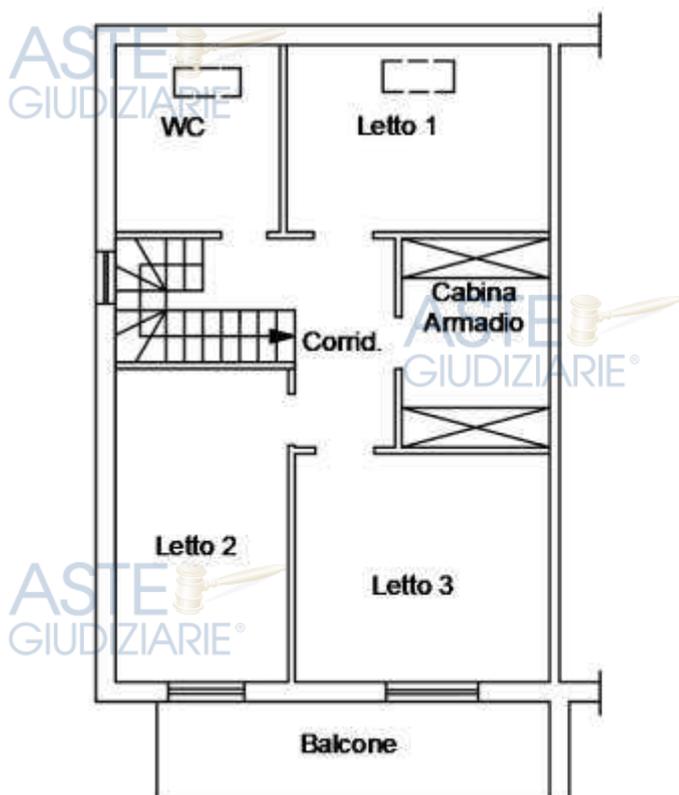
**PIANO SOTTOTETTO  
STATO DEI LUOGHI**

SCALA 1:100

H=2,40

**PIANO SOTTOTETTO STATO DI  
PROGETTO CONCESSIONE**

45 DEL 16/11/988



**IL PIANO SOTTOTETTO COME  
STATO DI PROGETTO DELLA  
CONCESSIONE 45 DEL  
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

Figura n. 7: Raffronto piano sottotetto



PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
+ SCALA 1:100 +

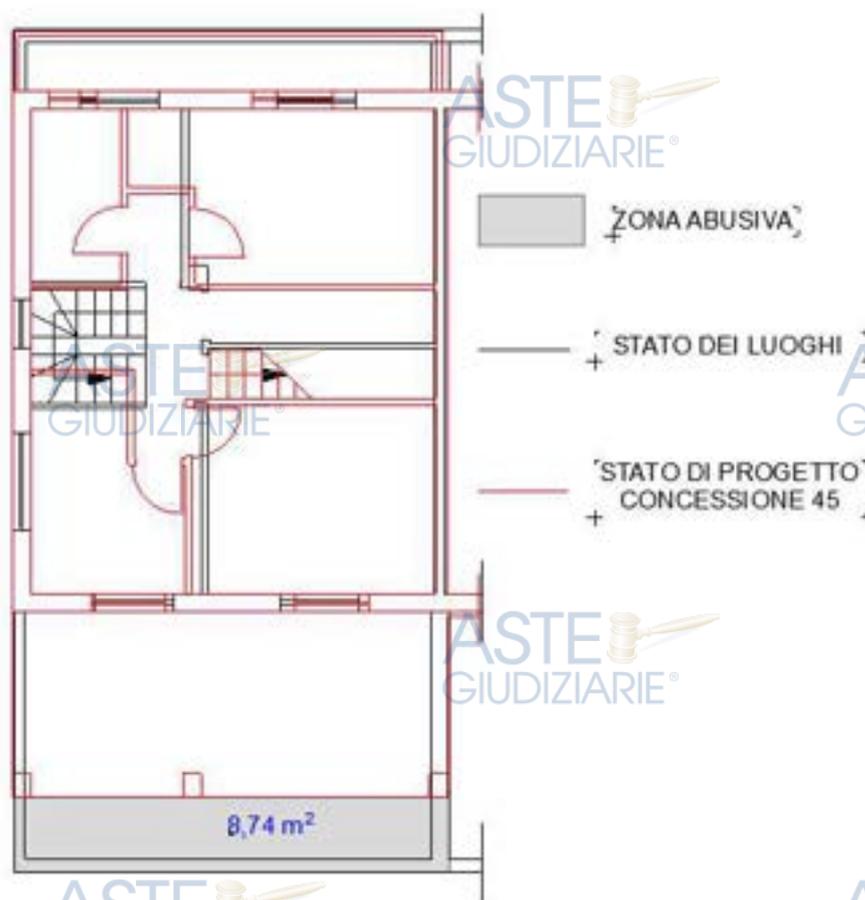


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO



Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

### VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

### INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

### DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)=  $(8,70 * 21 * 5,8)=1059,66 / IF = 1059,66/1084 = 0,977$  mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno \* if =  $1084 * 0,977= 1059$  mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 11 va diviso per tre

**Vc(383/11)= Volumetria consentita=  $1059/3=353$  mc**

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata abbiamo:

Superficie piano terra= 142,35 mq

Volume piano terra=  $142,35 * 3= 427,05$  mc

Superficie piano primo= 61,37 mq

Volume piano primo=  $61,37 * 3= 184,11$  mc

Superficie piano sottotetto= 73,10 mq

Volume sottotetto=  $73,10 * 3= 219,30$  mc

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Volume totale= 427,05 + 184,11 + 219,30 = 830,66 mc >> Volume consentito= 353,00 mc

**Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36.** Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

COSTI SANATORIA

**Sanzione amministrativa= 516,00**

**Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01**

Superficie totale da sanare= 172,00mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 165,12.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMLLPP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa:  $695,15 \times 1,4 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 389,28$  al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo vaolre abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Costo di produzione=  $165,12 * 660,15=109.003,97 \text{ €}$

**Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 218.007,94**

Il costo totale per la sanatoria è:

**COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 218.523,94 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**VERIFICA ISTANZE DI CONDONO**

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

2

**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTIPAONE**  
 Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente cognome-nome/denominazione		
[REDACTED]		
Residenza anagrafica comune		
MONTIPAONE		prov. BA
via e numero civico		cap.
Via VITTORIO VENETO		
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):		
data di nascita	luogo di nascita	prov.
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:		
attività economica esercitata [REDACTED]		
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA		
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	locazione <input type="checkbox"/>	
altro titolo reale <input type="checkbox"/>	altro <input type="checkbox"/>	
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente) cognome-nome/denominazione		
Residenza anagrafica comune		
		prov.
via e numero civico		cap.
Per abuso edilizio effettuato a MONTIPAONE		
in via VITTORIO VENETO civ. [REDACTED]		
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative		
1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____	
2) Istanza ex art. 13 legge 47/95	atti n. _____ del _____	
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____	
4) istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____	
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____	



Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Tabella intervento relativo alla realizzazione di:

A) nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente										
sub. n.	data di realizzazione	Tipo abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	dati catastali			dati edificio		mq	mq	obbligazione	conto oneri	
			partita	folio	imp. sub.	piano	vincolo					
	1993	7				1°						
	1993	4				2°						
	1993	1				3°		36,31	94,30	54,99		
Totale									36,31	94,30	54,99	

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 54,99

VERSAMENTI OBBLIGAZIONE

Calcolo dell'obbligazione Obbligazione lire \_\_\_\_\_

Obbligazione interamente versata  o prima rata  numero e data di versamento n. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Versamento ~~accanto~~ obbligazione Importo lire 8.667.000  
 versamenti n. 318, 320, 311, 331 e 333 del 15.11.1994 numero e data di versamento n. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

VERSAMENTI ONERI CONCESSORI

Importo oneri concessori Oneri lire 1.343.973  
 versamenti n. 318, 321, 311 e 333 del 15.11.94 e 9.09.95 numero e data di versamento n. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

La presente istanza sostituisce quella in data \_\_\_\_\_ atti n. \_\_\_\_\_ presentata ai sensi dell'art. 12 Legge 47/85

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- |   |   |
|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15   | 5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo   |
| 2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto obbligazione<br>3 <input checked="" type="checkbox"/> .2) Ricevuta saldo obbligazione                    | 6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata<br>7 <input type="checkbox"/> .2) idoneità statica                       |
| 3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri <span style="float: right;">54.99</span>   | 7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico  |
| 4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100<br><input type="checkbox"/> .2) Fotografie<br><input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale - | 8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura |
|   | 9 <input type="checkbox"/> - altro  |

del 28.01.1995 [Redacted]



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTESANO  
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

31 08/2017  
PROV. CAT. CLASSE 12/12

Generalità Richiedente  
cognome-nome/denominazione  
[REDACTED]

Residenza anagrafica  
comune MONTESANO prov. DA  
via e numero civico VIA VITTORIO VENETO cap. 51

Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):  
data di nascita \_\_\_\_\_ luogo di nascita \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_

se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:  
attività economica esercitata [REDACTED]

TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA  
Proprietà  locazione   
altro titolo reale  altro

Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)  
cognome-nome/denominazione \_\_\_\_\_  
Residenza anagrafica  
comune \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_  
via e numero civico \_\_\_\_\_ cap. \_\_\_\_\_

Per abuso edilizio effettuato a MONTESANO  
in via DEGLI OMBRINI civ. \_\_\_\_\_

se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative

1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____
2) istanza ex art. 12 legge 47/85	atti n. _____ del _____
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____
4) istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____



tab a intervento relativo alla realizzazione di:

nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente							
data di realizzazione	Tipo abito (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	dati catastali partita foglio map. sub.		dati edificio piano vincolo		mq	mc oblazione	accanto oneri	
1995	A					60,00	1500		
Totale							60,00	1500	

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria ..... mc 60,00

**VERSAMENTI OBLAZIONE**

Calcolo dell'oblazione  
 $mq \cdot 60,00 \times \frac{1}{3} \cdot 100'000 =$  Oblazione lire 6'480'000

Oblazione interamente versata   
 o prima rata  numero e data di versamento  
 n ..... data .....

Versamento acconto-oblazione  
 Acconto lire 2'000'000  
 numero e data di versamento  
 n 339 data 31.03.95

**VERSAMENTI ONERI CONCESSORI**

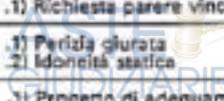
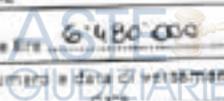
Acconto oneri concessori  
 $mq \cdot 60,00 \times \frac{1}{3} \cdot 100'000 =$  Oneri lire 2'610'000  
 $mq \cdot 150,00 \times \frac{1}{3} \cdot 136'000 =$  numero e data di versamento  
 n 338 data 31.03.95

La presente istanza sostituisce quella in data ..... atti n. ....  
 presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oblazione .2) Ricevuta saldo oblazione	6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata .2) Idoneità statica
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta <u>acconto oneri</u>	7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura
	9 <input type="checkbox"/> - altro

31.03.1995



A tal proposito si precisa che:

- A. Il soggetto istante è in entrambi i casi [REDACTED] a normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;
- B. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

**Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12**

2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto = 60,00 \* 108.000= 6.480.000 (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto= 20.000 L \* 60,00 mq= 1.200.000 L

Costo urbanizzazione dovuto= 2.736 L \* 150,00 mc=410.400 L

Costo oneri concessori totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

**Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73**

OGGETTO DELLE ISTANZE DI CONDONO:

1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- A. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- B. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- C. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati [REDACTED] presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

#### VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di  $\text{mq } 54,74/3 = \text{mq } 18,24$  perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di  $\text{mq } 60/2 = \text{mq } 30$  perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

#### Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:

Superficie Abusiva Piano terra = 81,04 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono = mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra =  $81,64 - 30,00 = 51,64$  mq

Superficie abusiva da sanare piano primo = 8,74 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Superficie abusiva sottotetto= 82,22 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto=  $82,22 - 18,24 = 63,98$  mq

**Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c**

Superficie abusiva piano terra =  $51,64 - 4\%(51,64) = 49,57$

Superficie abusiva piano primo =  $8,74 - 4\%(8,74) = 8,39$

Superficie abusiva sottotetto=  $63,98 - 4\%(63,98) = 61,42$

Superficie totale abusiva da sanare=  $49,57 + 8,39 + 61,42 = 119,38$

**Costo comma 2 =  $2 * \text{Costo di produzione attualizzato parte abusiva} = 2 * 660,21 * 119,38 = \text{€ } 157.631,74$  €**

In più va considerata la sanzione amministrativa:

**Costo Sanzione amministrativa= € 516,00**

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo paria a:

**COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= 158.147,74.**

**NB:**

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SI E' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE REGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

**NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEQUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.**

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile****Lotto n. 2**

Il lotto n. 2 è abitato attualmente

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Relazione Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Comune: MONTICONE  
 Località/Area: Litoranea (RSCA LITORANEA)  
 Codice di zona: 11  
 Missione catastale: A/1  
 Tipologia prevalente: abitazioni civili  
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/NO)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/NO)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$VL \text{ (Valore di locazione mensile)} = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 227,99 = 1.185,55$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.185,55 - 25\% = \text{€/mese } 889,16$$

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****Lotto n. 2**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

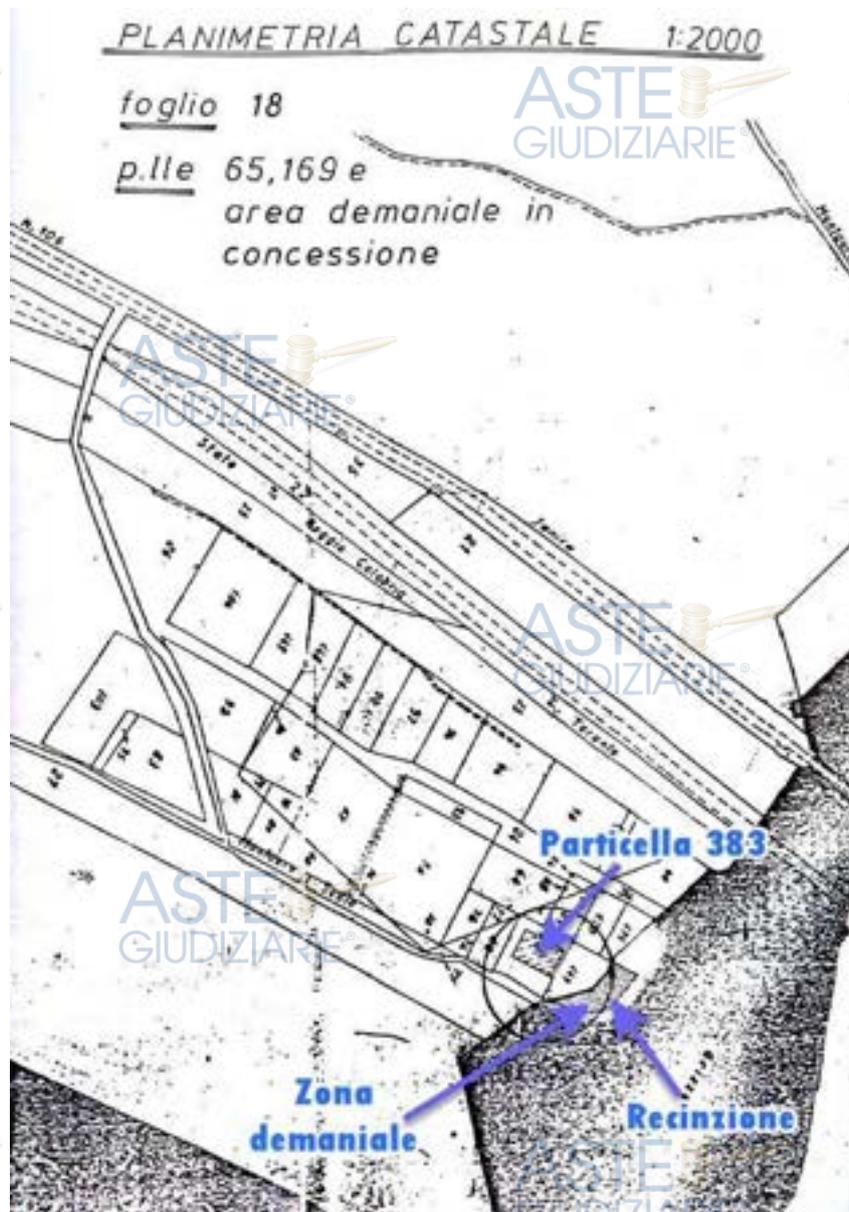
- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
- Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- Nessun regolamento condominiale;
- Nessun atto di servitù;

Si evince inoltre:

- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 158.147,74.**
- **PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE).**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE. LA CIFRA DI € 158.147,74 + € 3.810,85 +624,00 = € 162.582,59 VERRA' DETTRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**

**QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 11 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N° 246 di repertorio-

CONTRATTO CONCESSIVO DEMANIALE

L'anno millenovecentonovanta il giorno 21

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio  
suddetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze - Direzione Generale del Demanio all'uopo  
autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep. 3° del 21/03/1990

codice fiscale n° 80193210582;

Il Signor

[REDACTED]

è addivenuti al seguente contratto di concessione:

(I) Signor Sodaro Roberto nella sua qualità, concede in

fitto a [REDACTED]

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS. 106

	ART.2-
La durata della concessione è di anni SEI (6)	
La decorrenza è dal 01/05/1990 e verso il pagamento.	
del canone annuo di lire 1.500.000 (Unmilibnecinque	
centomila) da pagarsi ed annue	
in rate anticipate.	
Art.3-	
Il detto canone per quarto si riferisce al periodo:	
01/05/1990 al 30/04/1991 - oltre al periodo: 24/04/1990	
30/04/1990	
è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine	
di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990	
Art. 90000000/ Campione II° Categoria Demanio.:	
Art.4-	
Alla scadenza, la presente concessione potrà essere	
rinnovata per un periodo di eguale durata, previa pre-	
sentazione di domanda di convalida in carta legale, da	
presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6)	
mesi dalla scadenza della concessione in atto, ossia	
Art.5-	
Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a	
carico della ditta concessionaria.	
A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad	
assumere col presente contratto la ditta concessionaria	

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti  
 di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire  
 1.500.000 (Un milione e cinquecentomila) giusta quietanza  
 nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà  
 restituita, ove nulla osti al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:

[Redacted signature area]

**QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 2, ricadenti nel comune di Montepaone, *non sono gravati* da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 2:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

**QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/Zona: Suburbana/FASCIA UTTORAMA

Codice di zona: E1

Microzona catastale AcD:

Tipologia prevalente: ABBITAZIONI CIVILI

Destinazione: Abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

### RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 2

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 227,99**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=227,99 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 227,99 x € 62,40 = € 14.226,58

Reddito annuo netto: € 14.226,58 – (14.226,58 x 10%) = € 12.803,92

Saggio di capitalizzazione: 0,03

**VALORE : € 12.803,92/ 0,03 = € 426.797,33**

**Diconsi euro Quattrocentoventiseimilasettecentonovantasette /33**

**SIRICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 426.797,33 - € **162.582,59** =  
€ 264.214,74

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00  
comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 264.214,74– 832,00 = € 263.382,74

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 = € 263.382,74**

**QUESITO N.13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 non rientra nel caso di quota indivisa.

**QUESITO N.14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]

soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 3****QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento****LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

## Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

**NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE**

**NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1, AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Per una migliore individuazione si riportano di seguito le sovrapposizioni tra ortofoto e planimetrie catastali dei beni pignorati

**LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**

Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 3

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 3 confina a sud con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383 sub 11, ad est con via degli Oleandri e ad ovest con la particella del NCEU n. 99.

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 3**

Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/12



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/12

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 3 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 20. E' la parte centrale di una villa a schiera costituita

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità, minime al piano terra e primo ma sostanziali e importanti soprattutto al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino dal quale si accede all'interno della struttura, il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da una cucina anch'essa molto ampia e da un atrio prospiciente alla stessa. Dalla sala da pranzo e dalla cucina si accede rispettivamente ad un ripostiglio e ad un wc; dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo. Quest'ultimo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc. Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. La qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è stato riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Rispetto al rilievo effettuato nel 2018 si è potuto riscontrare a piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata attraverso delle pareti in cartongesso e la posa di una pavimentazione plastificata simil legno poggiata su quella esistente. Al piano primo si è potuto riscontrare a differenza del 2018 la ristrutturazione del WC e sempre la posa di pavimentazione simil legno poggiata su quella esistente. Analogamente agli altri piani anche nel sottotetto, rispetto alla rilevazione effettuata nel 2018 è presente una nuova pavimentazione simil legno da 1 cm poggiata su quella esistente.



Foto n. 2: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno



Foto n. 3: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 4: Particolare ristrutturazione bagno piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 5: Particolare pavimentazione piano primo

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n. 6: Particolare pavimentazione piano sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



Figura n. 2 Calcolo superfici

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Sala pranzo - Soggiorno	mq	55,41
Cucina	mq	29,32
Rip. 1	mq	4,78
Wc	mq	4,53
Rip. 2	mq	5,72
Atrio	mq	29,92
Giardino	<u>mq</u>	<u>76,66</u>
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	206,34
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	226,22

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	55,41	100%	55,41
18	383/12	Terra/ Cucina	29,32	100%	29,32
18	383/12	Terra/Rip. 1	4,78	35%	1,67
18	383/12	Terra/Wc	4,53	100%	4,53
18	383/12	Terra/ Rip. 2	5,72	35%	2,00
18	383/12	Terra/Atrio	29,92	10% fino a 25mq oltre 2%	0,60
18	383/12	Terra/Giardino	76,66	10% fino a 25mq oltre 2%	1,53
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOT</b>					<b>95,06</b>

PIANO PRIMO

SCALA 1:100

H=2,70

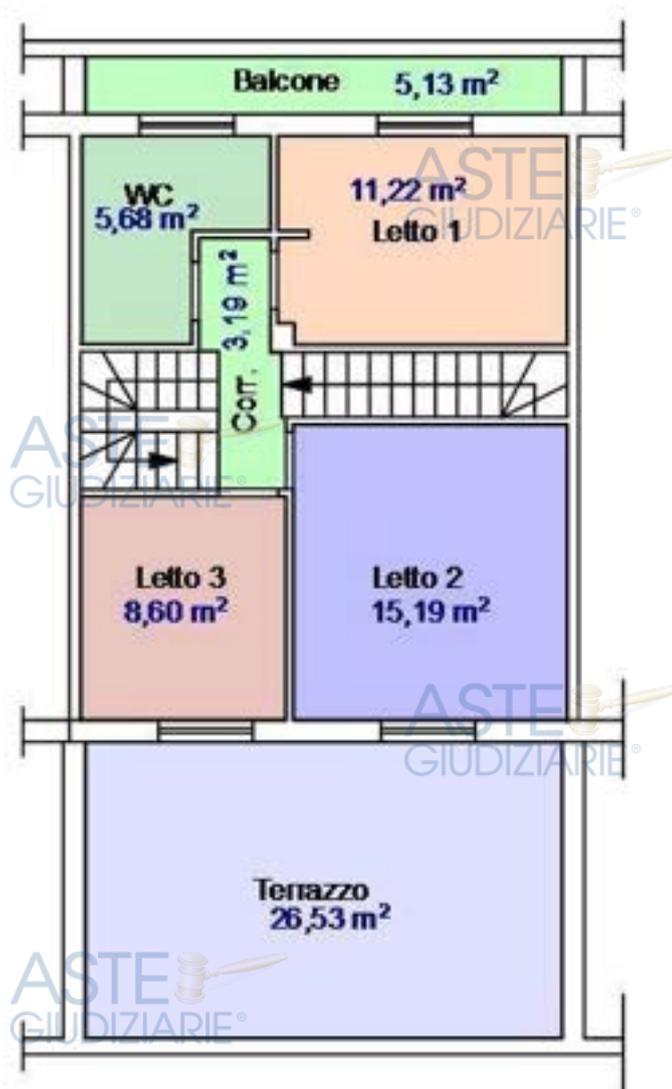


Figura n. 3: Calcolo superfici

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Letto 1	mq	11,22
Letto 2	mq	15,19
Letto 3	mq	8,60
Corr.	mq	3,19
WC	mq	5,68
Balcone	mq	5,13
Terrazzo	mq	26,53
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	75,54
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	98,44

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Primo/Letto 1	11,22	100%	11,22
18	383/12	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/12	Primo/Letto 3	8,60	100%	8,60
18	383/12	Primo /Wc	5,68	100%	5,68
18	383/12	Primo / Corr.	3,19	100%	3,19
18	383/12	Primo /Balcone	5,13	25%	1,28
18	383/12	Primo /Terrazzo	26,53	25%	6,41

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**51,57**

ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO SOTTOTETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

## PIANO SOTTOTETTO

SCALA 1:100

H=2,40

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura n. 4: Calcolo superfici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Letto 1	mq	11,99
Letto 2	mq	12,76
Letto 3	mq	13,56
Corr.	mq	6,29
WC	mq	7,17
Cabina armadio	mq	7,12
Balcone	<u>mq</u>	<u>9,66</u>
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	mq	68,55
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	mq	84,05

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Sottot./Letto 1	11,99	100%	11,99
18	383/12	Sottot./Letto 2	12,76	100%	12,76
18	383/12	Sottot./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/12	Sottot./Wc	7,17	100%	7,17
18	383/12	Sottot./ Corr.	6,29	100%	6,29
18	383/12	Sottot./Balcon e	9,66	25%	2,41
18	383/12	Sottot./Cabina armadio	7,12	35%	2,49

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**

**56,67**

### RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 203,3**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani  
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.3

<b>NCEU Comune di Montepaone FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
18	383/12

**NB: L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169. DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:**

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.



Segno

Data: 21/05/2025 Ora: 10.16.02

Visura n.: T120983 Pg. 1



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di MONTEPAONE (Codice 1586) Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 383 Sub.: 12		INVESTATO [REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015		[REDACTED]	
DATI DI CLASSAMENTO			
N.	Descrizione	Categoria	Rendita
1	U 8,5 vani	A7	Euro 746,28
Specifico Catastale Totale mq. di terreno 1097 mq.			
Variazione del 09/11/2015 - Incremento in valore dei dati di riferimento.			
Salvo nota Nota di trascrizione n. 2004/407 del 02/03/2008		Mosaico	
Mappali Territoriali Correlati Codice Comune F306 - Foglio 18 - Particella 383		Partita	
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2006			
DATI DI CLASSAMENTO			
N.	Descrizione	Categoria	Rendita
1	U 8,5 vani	A7	Euro 746,28
Specifico Catastale			
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2006 Partita n. C200/204 in data del 14/02/2006 VALUTAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1420/1/2006)			
Salvo nota CONTRATTO/DECCA n. 18 Posa 34-1-2		Partita	





Data: 21/05/2025 Ora: 10.16.02  
Visura n.: T129983 Pag.: 2



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



**giustizia ontrate**  
Direz. Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Stipula		N. 2003/473 del 02/03/2003		Finita		MAG.03		
Annotazioni		di ordine, dissesto e scatti periti (dat. 2013/9)						
Mappali Terreni Cereali Codice Comune 7364 - Foglio 18 - Particella 133								
Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2005								
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio 18	Particella 133	Sub 12	Zona Cons. 383	Mono Zona	Categoria A/2	Classe Consistenza UT 8,5 anni	Rendita Euro 658,48
Indirizzo		COSTAZZA BECCA n. 11 P.zza T-1-2		Finita		MAG.03		AMPLIAMENTO dal 22/11/2005 Fodera n. C201/996/30 in art. dal 22/11/2005 AMPLIAMENTO (n. 196033/12/053)
Annotazioni		-dissesto e scatti proposti (dat. 2013/9)						

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

Situazione degli intestati dal 22/11/2005

N. 2003/473 del 02/03/2003	AMPLIAMENTO dal 22/11/2005	Fodera n. C201/996/30 in art. dal 22/11/2005	AMPLIAMENTO (n. 196033/12/053)
DATI ANAGRAFICI [REDACTED]			
DATI FISCALI [REDACTED]			
DATI CATASTRALI [REDACTED]			
DATI DI PROPRIETA' [REDACTED]			
DATI DI USUFRUTTO [REDACTED]			
DATI DI RENDITA [REDACTED]			
DATI DI ONERI FISCALI [REDACTED]			

Per ulteriori variazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili impressi, originari del precedente foglio 18 Particella 383 Subalinea 2;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: D5TFPP73HD5C352D

Comunità del  
Molina Bianca  
Escluso all'albo:  
BOMMI  
Prov. Catanzaro S. 2750

Identificatore catastale:  
Sezione 18  
Foglio 16  
Particella 181  
Subalterno 11

Decreto Protetto n. C/2013670 del 23/11/2015  
Pianificata in attuazione di legge  
Comunità Bianca

Agente del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Catanzaro

Scale 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: D5TFPP73HD5C352D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2025 - Comune di MONTERRAONE (CS60) - s. Foglio 18 - Particella 181 - Subalterno 11 - CONTRADA BRICA n. 18 Piano T-1-2



COMUNE DI

ROTTAFRANCO

PROVINCIA DI CATANZARO

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA  
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



Concessione N. 15

Pratica Edilizia N. 15

Protocollo N.

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:

[Redacted text]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[Redacted text]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno sito e catasto al foglio

mapale n. 103-104, i lavori di: costruzione di un valore n. edificio

5776

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 64 in data 11.11.1986;

Visto il benestare del Genio Civile di Catanzaro N. 11.11.1986

in data 13.6.1988; Visto il parere del Legale del Comune: 5776

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 23.7.1934,

n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 385;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante norme per il contenimento del consumo energetico per usi terziari negli edifici nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed

D.D. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:



Segue

Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19

Visura n.: T85254 Pag: 1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025


**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di MONTEPAONE (Codice:F586) Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 65									
Catasto Terreni		Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	18	65	-	-	SOPPRESSO	00 00					
Notifica		Partita									

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	18	65	-	-	INCOLT PROD	06 84		L. 137	L. 68	FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)	
Notifica		Partita									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:18 Particella:220 ;



Data: 31/05/2015 Ora: 19:04:19 pag: 2 Segue  
Visura n.: T85254 Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

**Entrate**  
Direz. Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DEBITANTI DA	
	Foglio	Particella	Sp. Particella	Superficie (mq. ca.)	Dati Catastrali	Edilizio	Agente	
1	18	65		97,54	07/54	L. 151	L. 79	Impianto meccanografico dal 06/07/1985
Stato: 1180								

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

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI E OBIETT REALI
1	[REDACTED]	(89) Da verificare fino al 01/10/1996
Rice. del 08/05/1991 Pubblico ufficiale NOTIENRE Espertore n. 64/36 Sede CANTANARO (Cz) Espertore n. Vobara n. 504/3 (1991) in atti dal 19/11/1999		

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI E OBIETT REALI
1	[REDACTED]	(89) Da verificare fino al 01/10/1991
Rice. del 03/10/1990 Pubblico ufficiale NOTIENRE Espertore n. 30/48 Sede SOVUSSULO (Cz) Espertore n. Vobara n. 483/3 (1990) in atti dal 19/11/1999		

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI E OBIETT REALI
1	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996
2	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996
3	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996
4	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996
5	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996
6	[REDACTED]	(89) Da verificare per 1/3 in ragione di comunione legale dei beni fino al 01/10/1996





Segue

Data: 02/06/2025 Ora: 9.59.42

Visura n. T18703 Pag. 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di MONTEPAONE (Codice:FS86) Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 169				
Catasto Terreni						
Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz
1	18	169	SOPPRESSO	00 00		
Notifica				Partita		TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

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

Dati della richiesta		Comune di MONTEPAONE (Codice:FS86) Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 169				
Catasto Terreni						
Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz
1	18	169	INCOLT PROD	04 00		
Notifica				Partita		Impianto meccanografico del 09/07/1985

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



Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42  
Visura n.: T18703 Pag: 2

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione degli intestati dal 08/05/1991		CONCORDIALE		DEBITTE ONERE REALI	
N	1	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	(99) Da verificare	fino al 07/01/1999
DATI IDENTIFICATIVI					
Atto del 08/07/1991 Pubblico ufficiale NOT. GEMINE REPENTON n. 6474 Sede C.A.N.Z. - Catanzaro - Valenza n. 5043 D.1991 in atti dal 19/11/1993					
Situazione degli intestati dal 03/10/1990		CONCORDIALE		DEBITTE ONERE REALI	
N	1	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	(99) Da verificare	fino al 08/05/1991
DATI IDENTIFICATIVI					
Atto del 03/10/1990 Pubblico ufficiale NOT. GEMINE REPENTON n. 5849 Sede S.003/2040 (C2) Repubblica - Valenza n. 6883 D.1990 in atti dal 19/11/1993					
Situazione degli intestati dal 06/05/1988		CONCORDIALE		DEBITTE ONERE REALI	
N	1	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
2			[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
3			[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
4			[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
5			[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
6			[REDACTED]	(99) Da verificare	proprietario per 1/9 in regime di comunione legale del bene fino al 01/10/1993
DATI IDENTIFICATIVI					
Atto del 06/05/1988 Pubblico ufficiale GAD. BELLEROSA Sede SOVERATO (C2) Repubblica n. 1388 - UR Sede SOVERATO (C2) Repubblica n. 42888 in atti dal 06/05/1990					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		CONCORDIALE		DEBITTE ONERE REALI	
N	1	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	(1) Proprietario I/2	fino al 09/05/1988
2			[REDACTED]	(1) Proprietario I/2	fino al 09/05/1988
DATI IDENTIFICATIVI					
Atto meccanografico del 09/05/1988					

Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Inibitoria



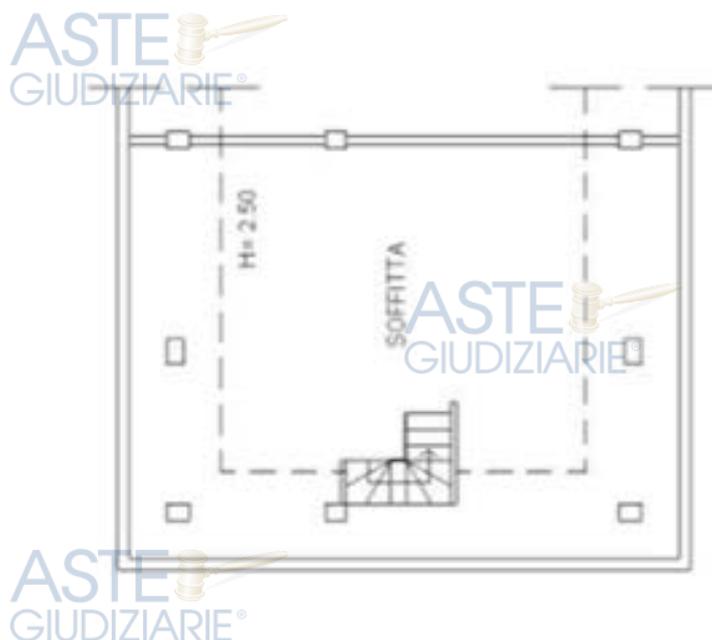
DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

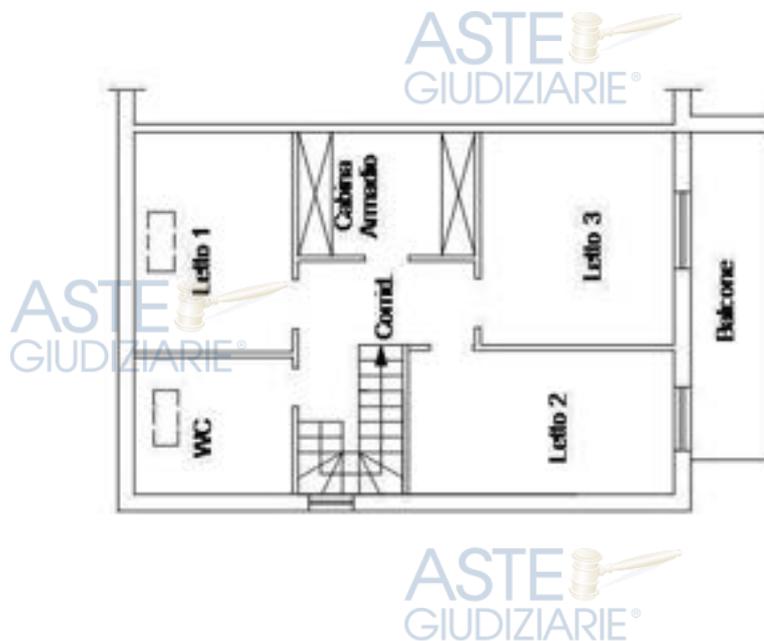
ASTE  
GIUDIZIARIE®

DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO SOTTOTETTO

**PIANO SOTTOTETTO**  
SITUAZIONE CATASTALE

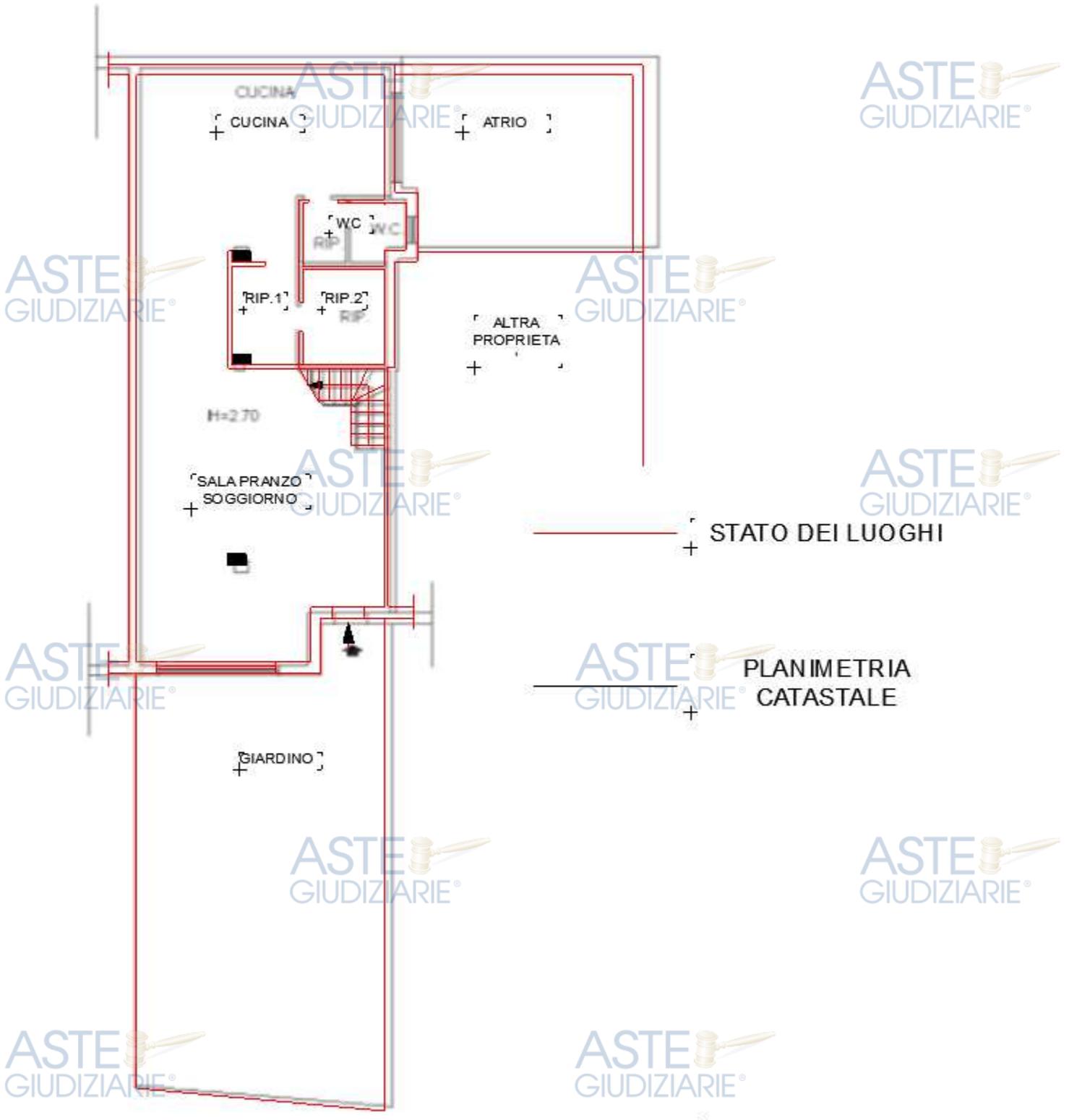


**PIANO SOTTOTETTO**  
SITUAZIONE REALE

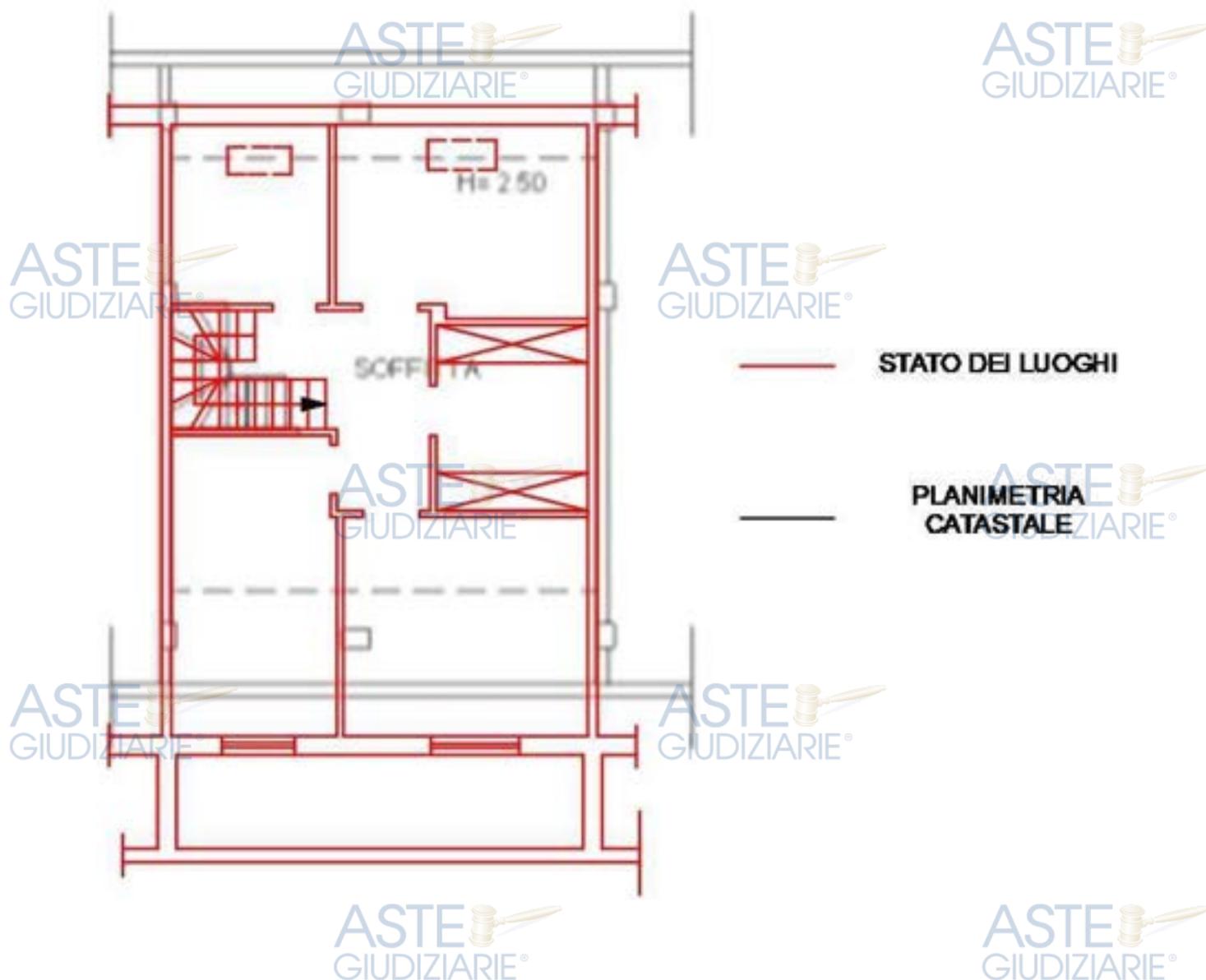


ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 3:** Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 20, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio doppio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa da cui si accede ad un ampio cortile intero, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino. Confina a Sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 11, ad Est con via degli Oleandri e ad Ovest con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 99. L'immobile è riportato al **NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 12.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è parziale difformità planimetrica a piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono la 1378 dell'01/03/1985 e la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale.

**PREZZO BASE: € 259.662,17**



**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**NCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 12

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

**NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991 E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018**

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**LOTTO N. 3**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare ne spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di *“costruzione di n. 3 villette a schiera”* e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di *“costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà”*. Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA STATO  
DEI LUOGHI

+ SCALA 1:100 ]  
+ H=2,70 ]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA STATO DI  
PROGETTO CONCESSIONE  
45 DEL 16/11/988

+

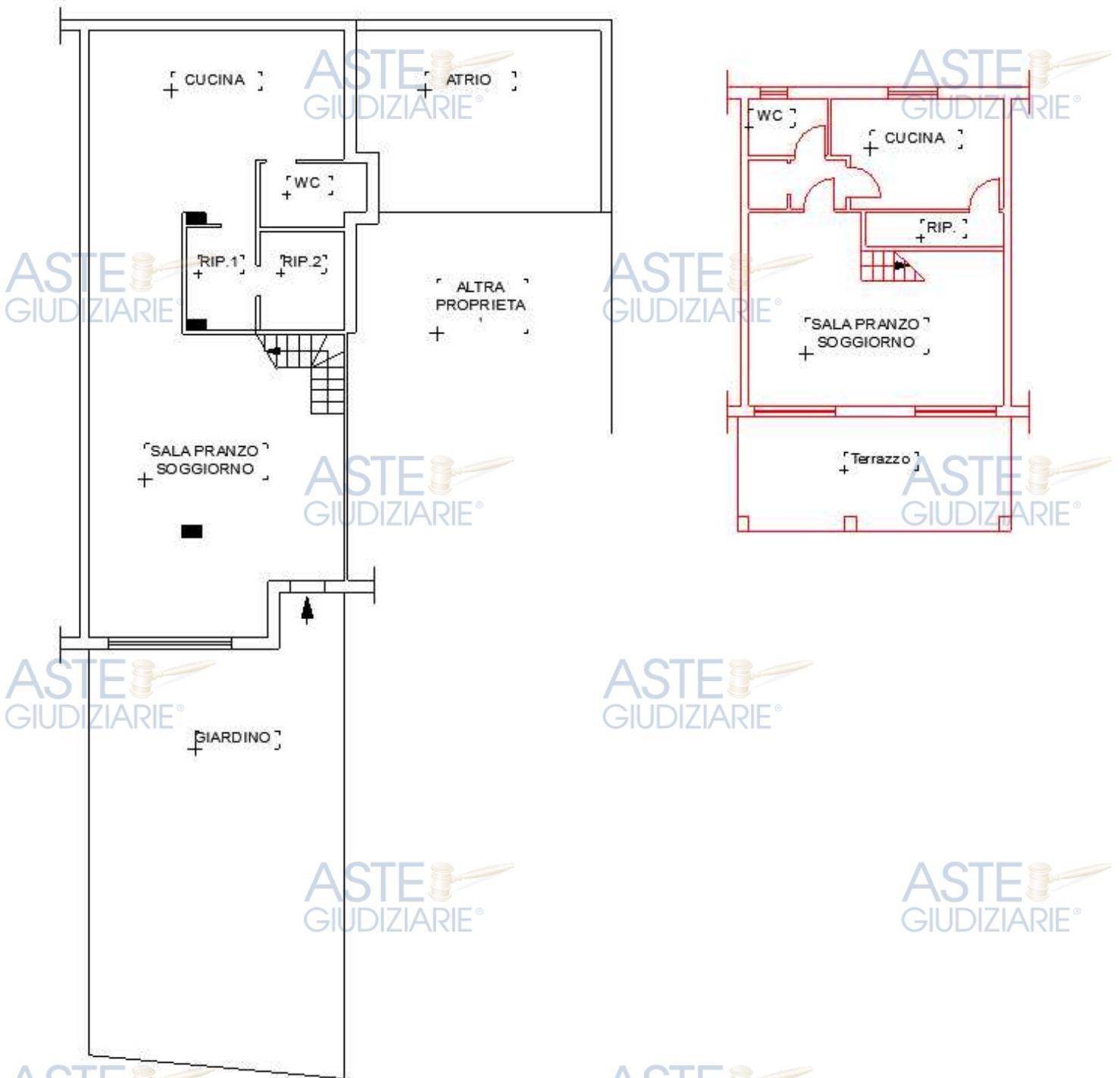


Figura n. 5: Raffronto piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO PRIMO**

SCALA 1:100

H=2,70

**PIANO PRIMO STATO DI PROGETTO CONCESSIONE**

45 DEL 16/11/988

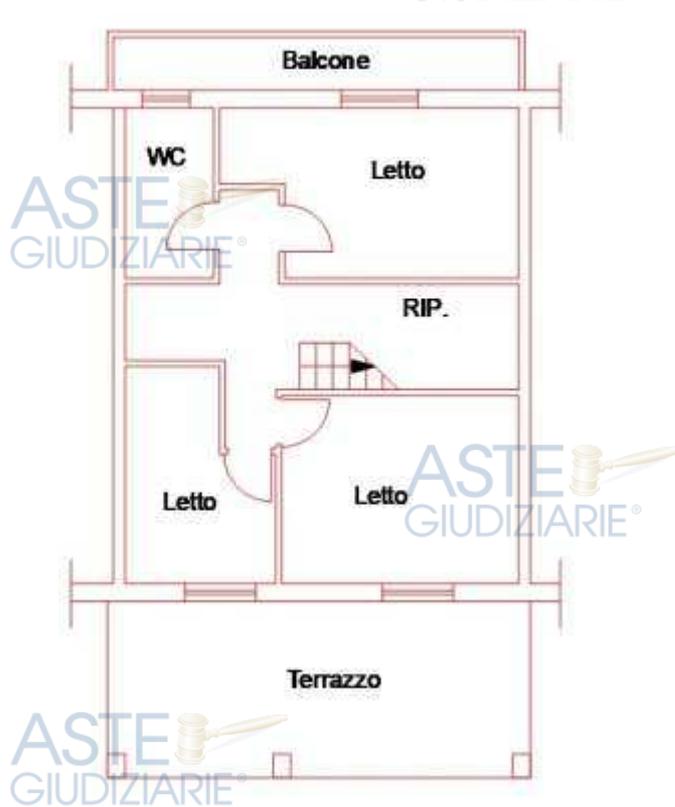


Figura n. 6: Raffronto piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

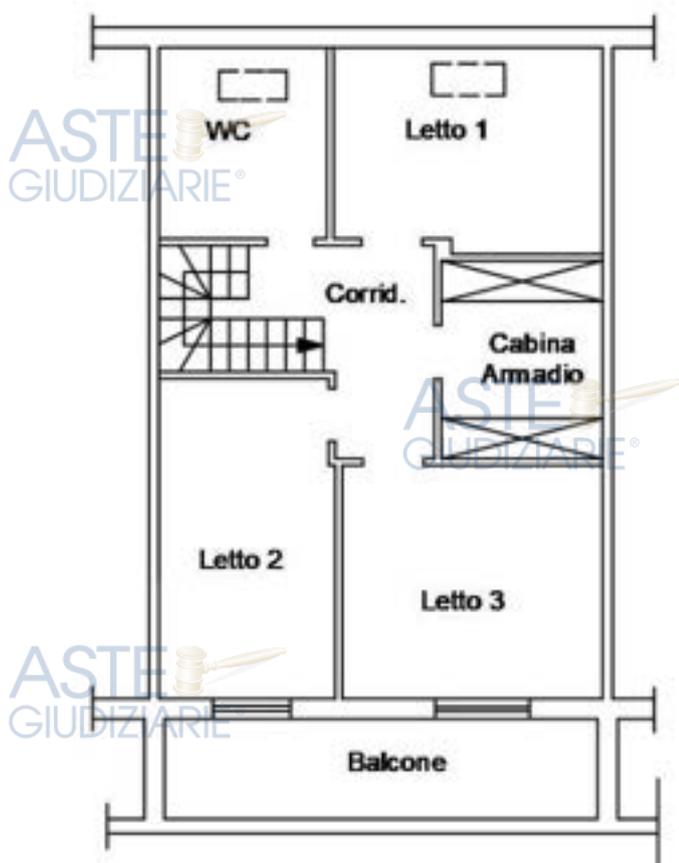
**PIANO SOTTOTETTO  
STATO DEI LUOGHI**

SCALA 1:100  
H=2,40

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANO SOTTOTETTO STATO DI  
PROGETTO CONCESSIONE  
45 DEL 16/11/988**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IL PIANO SOTTOTETTO COME  
STATO DI PROGETTO DELLA  
CONCESSIONE 45 DEL  
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura n. 7: Raffronto sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Di seguito saranno evidenziate le relative sovrapposizioni tra planimetrie dello stato dei luoghi con le planimetrie della concessione 45 dalle quali si evidenziano le difformità. Di fatto la concessione 33 del 10/07/1991, non modifica le superfici che devono essere sanate: ma risulta una variante del tetto di copertura e della recinzione.



Figura n. 8: Sovrapposizione piano terra

PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988

SCALA 1:100

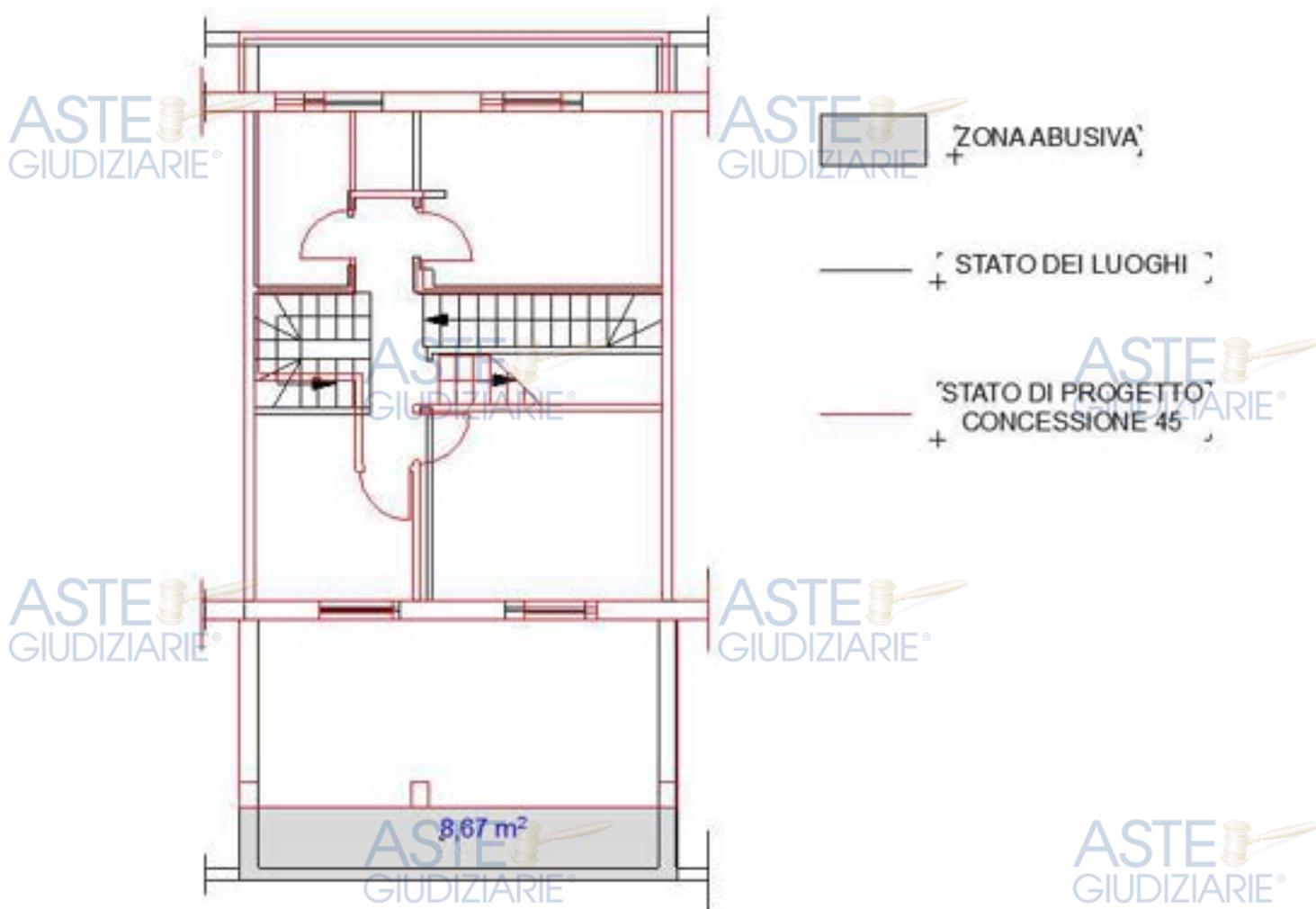


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO

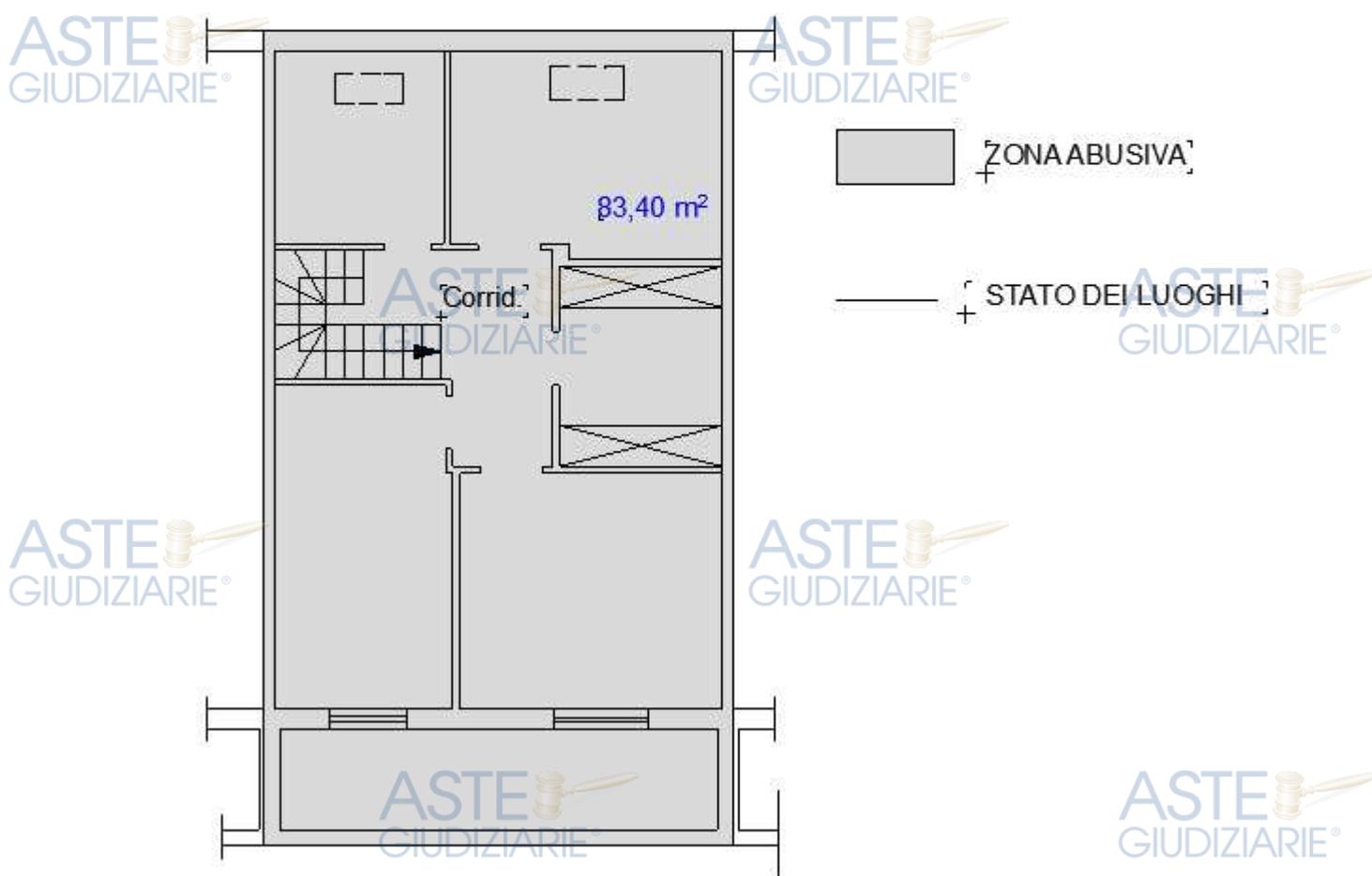


Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

## VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

## INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

## DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)=  $(8,70 * 21 * 5,8)=1059,66 / IF = 1059,66/1084 = 0,977$  mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno \* if =  $1084 * 0,977= 1059$  mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 12 va diviso per tre

**Vc(383/11)= Volumetria consentita=  $1059/3=353$  mc**

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata per la 383 sub 12 abbiamo:

Superficie piano terra= 116,29 mq      Volume piano terra=  $116,29 * 3= 348,87$  mc

Superficie piano primo= 60,01mq      Volume piano primo=  $60,01 * 3= 180,03$  mc

Superficie piano sottotetto= 71,79 mq      Volume sottotetto=  $71,79 * 3= 215,37$  mc

Volume totale=  $348,87 + 180,03 + 215,37 = 744,27$  mc >> Volume consentito= 353,00 mc

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

**Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36.** Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

**COSTI SANATORIA**

**Sanzione amministrativa= 516,00**

**Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01**

Superficie totale da sanare= 147,07 mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 141,19.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMLLPP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa:  $695,15 \times 1,4 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 389,28$  al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo vaolre abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

Costo di produzione=  $141,19 \times 660,15 = 93.206,58$  €

**Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 186.413,16**

Il costo totale per la sanatoria è:

**COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 2186.929,16**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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



VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

2 

**ASTE GIUDIZIARIE**

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTEPAONE  
 Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente cognome-nome/denominazione		
[REDACTED]		
Residenza anagrafica comune		
<u>MONTESANO</u>		
via e numero civico		prov.
<u>VIA VITTOLO VEDUTO</u>		<u>S.A.</u>
cap.		
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):		
data di nascita	luogo di nascita	prov.
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare: attività economica esercitata		
[REDACTED]		
TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA		
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	locazione <input type="checkbox"/>	
altro titolo reale <input type="checkbox"/>	altro <input type="checkbox"/>	
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente) cognome-nome/denominazione		
Residenza anagrafica comune		
[REDACTED]		
via e numero civico		prov.
[REDACTED]		[REDACTED]
Per abuso edilizio effettuato a <u>MONTESANO</u> in via <u>VEDUTO</u> <u>QUACA</u> civ. _____		
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative		
1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____	
2) Istanza ex art. 13 legge 47/95	atti n. _____ del _____	
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____	
4) istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____	
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____	





Tabella intervento relativo alla realizzazione di:									
A) nuovo fabbricato					B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente				
nr	data di realizzazione	Tipo abuso (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	dati catastali partita foglio msp. sub.	dati edificio piano vincolo	mq	mc	obbligazione	conto oneri	
	1993	7		1*			Obbligazione		
	1993	4		2*			Suoneria		
	1993	1		3*	36,11	94,30	549,30		
Totali					36,11 94,30 549,30				

Obbligazione suoneria

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mc 54,38

VERSAMENTI OBBLIGAZIONE

Calcolo dell'obbligazione Obbligazione lire 8.667.000

Obbligazione interamente versata o prima rata numero e data di versamento n. data

Versamento obbligatoria obbligatoria  
 versamenti n° 318, 320, 311, 331 e 333 del 15.11.1994  
 importo lire 8.667.000  
 numero e data di versamento n. data

VERSAMENTI ONERI CONCESSORI

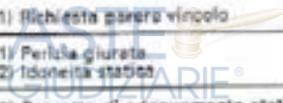
Importo oneri concessori  
 versamenti n° 318, 321, 311 e 333 del 15.11.94 e 9° 0983 del 01.03.95  
 Oneri lire 1.343.973  
 numero e data di versamento n. data

La presente istanza sostituisce quella in data ..... atti n. .... presentata ai sensi dell'art. 12 Legge 47/85

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- |   |   |
|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1988 n. 15   | 5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo   |
| 2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto obbligazione<br><input checked="" type="checkbox"/> .2) Ricevuta saldo obbligazione                      | 6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata<br><input type="checkbox"/> .2) idoneità statica                         |
| 3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri 54.38  | 7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico  |
| 4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100<br><input type="checkbox"/> .2) Fotografie<br><input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale - | 8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura |
|   | 9 <input type="checkbox"/> - altro  |

28.01.1995 firma del richiedente





AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTESANO  
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

31 08/2017  
PROT. 100/17  
CAL. CLASSE 12/17

Generalità Richiedente  
nome/denominazione [REDACTED]

cf./p. [REDACTED] tel. [REDACTED]

Residenza anagrafica  
comune MONTESANO prov. DA

via e numero civico VIA VITTORIO VENETO cap. 51

Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):  
data di nascita [REDACTED] luogo di nascita [REDACTED] prov. [REDACTED]

se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:  
attività economica esercitata [REDACTED]

TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA  
Proprietà  locazione   
altro titolo reale  altro

Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)  
cognome-nome/denominazione [REDACTED]

Residenza anagrafica  
comune [REDACTED] prov. [REDACTED]

via e numero civico [REDACTED] cap. [REDACTED]



Per abuso edilizio effettuato a MONTESANO  
in via DEGLI ORLANDI civ. [REDACTED]

se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative

1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____
2) istanza ex art. 12 legge 47/85	atti n. _____ del _____
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____
4) istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____



tab a intervento relativo alla realizzazione di:

nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente							
data di realizzazione	Tipo abito (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	dati catastali partita foglio map. sub.		dati edificio piano vincolo		mq	mc oblazione	accanto oneri	
1995	A					60,00	1500		
Totale							60,00	1500	

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria ..... mc 60,00

**VERSAMENTI OBLAZIONE**

Calcolo dell'oblazione  
 $mq \cdot 60,00 \times \frac{1}{3} \cdot 100'000 =$  Oblazione lire 6'480'000

Oblazione interamente versata   
 o prima rata  numero e data di versamento  
 n ..... data .....

Versamento acconto-oblazione  
 Acconto lire 2'000'000  
 numero e data di versamento  
 n 339 data 31.03.95

**VERSAMENTI ONERI CONCESSORI**

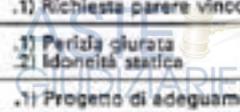
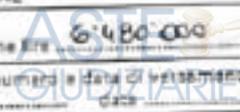
Acconto oneri concessori  
 $mq \cdot 60,00 \times \frac{1}{3} \cdot 100'000 =$  Oneri lire 1'620'000  
 $mq \cdot 150,00 \times \frac{1}{3} \cdot 136'000 =$  numero e data di versamento  
 n 338 data 31.03.95

La presente istanza sostituisce quella in data ..... atti n. ....  
 presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oblazione .2) Ricevuta saldo oblazione	6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata .2) Idoneità statica
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta <u>acconto oneri</u>	7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura
	9 <input type="checkbox"/> - altro

n. 31.03.1995 firma del dichiarante



A tal proposito si precisa che:

- C. Il soggetto istante è in entrambi i casi la progest srl e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;
- D. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

**Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12**

2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto =  $60,00 * 108.000 = 6.480.000$  (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto=  $20.000 \text{ L} * 60,00 \text{ mq} = 1.200.000 \text{ L}$

Costo urbanizzazione dovuto=  $2.736 \text{ L} * 150,00 \text{ mc} = 410.400 \text{ L}$

Costo oneri concessori totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

**Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73**

OGGETTO DELLE ISTANZE DI CONDONO:

1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- D. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- E. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- F. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati dalla progest srl presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

#### VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di  $\text{mq } 54,74/3 = \text{mq } 18,24$  perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di  $\text{mq } 60/2 = \text{mq } 30$  perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

#### Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:

Superficie Abusiva Piano terra = 55,00 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono = mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra =  $55,00 - 30,00 = 25,00$  mq

Superficie abusiva da sanare piano primo = 8,67 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Superficie abusiva sottotetto= 83,40 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto= 83,40 – 18,24= 65,16 mq

**Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c**

Superficie abusiva piano terra = 20,00 – 4%(20,00) = 19,20

Superficie abusiva piano primo = 8,67 – 4%(8,67) = 8,32

Superficie abusiva sottotetto= 65,16 – 4%(65,16) = 62,55

Superficie totale abusiva da sanare= 49,57 + 8,39 + 61,42= 90,08

**Costo comma 2 = 2 \* Costo di produzione attualizzato parte abusiva= 2 \* 660,21 \* 90,08 = € 118.943,43**

In più va considerata la sanzione amministrativa:

**Costo Sanzione amministrativa= € 516,00**

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo paria a:

**COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= € 119.459,43.**

**NB:**

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SI E' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE REGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

**NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEQUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.**

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile****Lotto n. 3**

Il lotto n. 3 è abitato dalla famiglia di [REDACTED]

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione Area 2024 - Semestre 2  
 Provincia: CT (CT) - Comune: MONTIPAONE  
 Località: TUBICINA (MONTIPAONE) - Codice di zona: 01  
 Mese di calcolo: 01/2024 - Tipologia presente: ABBITAZIONI (VILLI)  
 Destinazione: Abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/100)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni con	REGOLARE	930	1150	5	4,5	4,5	5
Abitazioni di tipo economico	REGOLARE	940	1100	5	3,2	4,5	5
Ville e Villini	REGOLARE	1100	940	5	4,1	5,2	5

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$VL (\text{Valore di locazione mensile}) = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 203,30 = 1.057,16$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.057,16 - 25\% = \text{€/mese } 792,87$$

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****Lotto n. 3**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 12801 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107805/1 del 21/09/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 13/02/2018 - Registro Particolare 151 Registro Generale 2033 Pubblico ufficiale - [REDACTED] repertorio 107895/1 del 07/12/2017 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 109920

del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 1414 Registro Generale 16330 Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 110625 del 26/10/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
- Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- Nessun regolamento condominiale;
- Nessun atto di servitù;

Si evince inoltre:

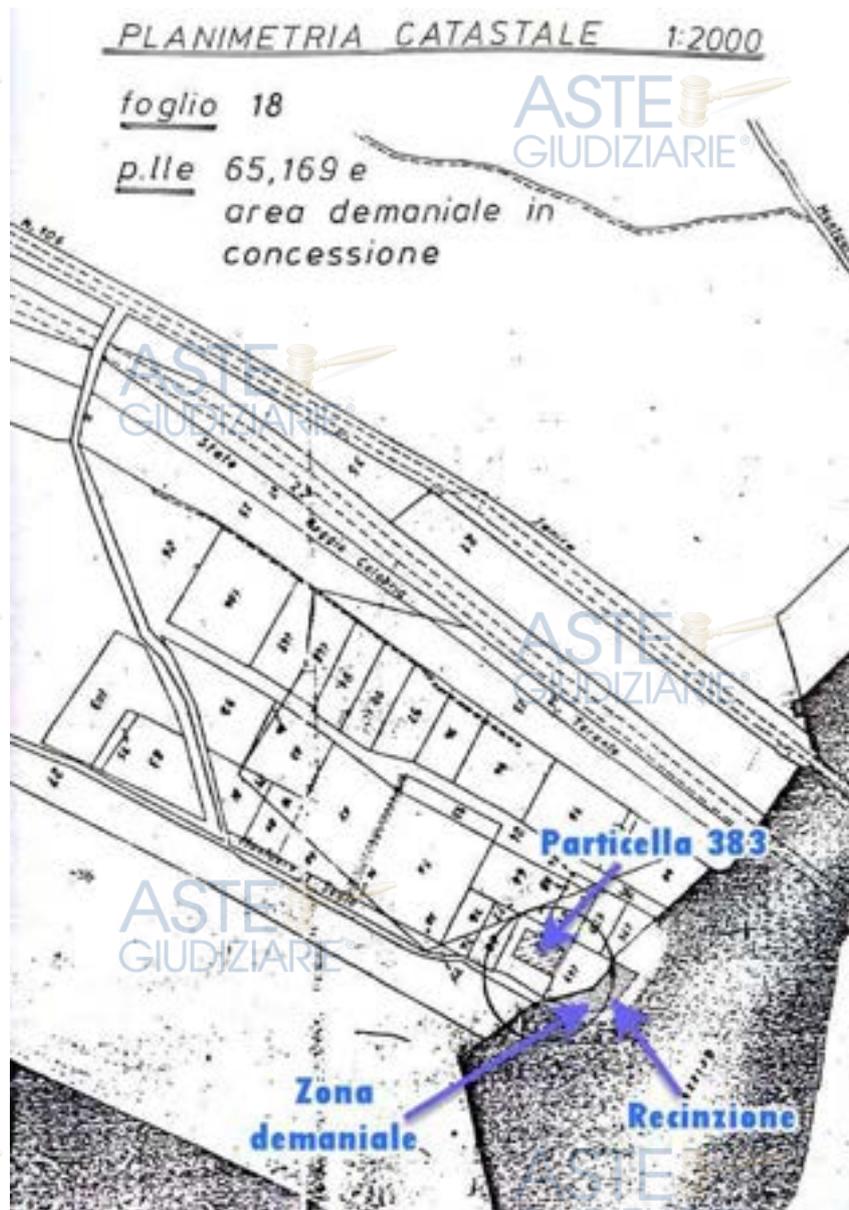
- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 119.459,43 PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE). LA CIFRA DI € 119.459,43 VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA A PATTO CHE LA CIFRA DI € 3.810,85 PER REGOLARIZZARE IL CONDONO VENGA PAGATA PER IL LOTTO N.1.**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00**

**OLTRE CASSA (€ 624,00). LA CIFRA DI € € 119.459,43+624,00 = € 120.083,43  
VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**



**QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 12 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N° 246 di repertorio- ...

-----CONTRATTO CONCESSIONE DEMANIALE-----

L'anno millenovecentonovanta il giorno 21

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

-Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio

suddetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze-Direzione Generale del Demanio all'uopo

autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep.3° del 21/03/1990

codice fiscale n°80193210582;

Il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-----

si è addivenuti al seguente contratto di concessione:

Art. 1

(Il Signor Sodaro Roberto, nella sua qualità, concede in

fitto [REDACTED]

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS.106

	ART.2-
La durata della concessione è di anni SEI (6)	
La decorrenza è dal 01/05/1990 e verso il pagamento.	
del canone annuo di lire 1.500.000 (Unmilibnecinque	
centomila) da pagarsi ed annue	
in rate anticipate.	
Art.3-	
Il detto canone per quarto si riferisce al periodo:	
01/05/1990 al 30/04/1991 - oltre al periodo: 24/04/1990	
30/04/1990	
è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine	
di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990	
Art. 90000000 Campione II° Categoria Demanio.	
Art.4-	
Alla scadenza, la presente concessione potrà essere	
rinnovata per un periodo di eguale durata, previa pre-	
sentazione di domanda di convalida in carta legale, da	
presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6)	
mesi dalla scadenza della concessione in atto, ossia	
Art.5-	
Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a	
carico della ditta concessionaria.	
A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad	
assumere col presente contratto la ditta concessionaria	

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti  
 di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire  
 1.500.000 (Un milione e cinquecentomila) giusta quietanza  
 nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà  
 restituita, ove nulla osti al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:

[Redacted signature]

**QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 3, ricadenti nel comune di Montepaone, *non sono gravati* da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 3:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

**QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/Zona: Suburbana/FASCIA UTTORAMA

Codice di zona: E1

Microzona catastale AcD

Tipologia prevalente: ABBITAZIONI CIVILI

Destinazione: Abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

### RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 203,30**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

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

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=203,30 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 203,30 x € 62,40 = € 12.685,92

Reddito annuo netto: € 12.685,92 – (12.685,92 x 10%) = € 11.417,33

Saggio di capitalizzazione: 0,03

**VALORE : € 11.417,33 / 0,03 = € 380.577,60**

**Diconsi euro Trecentottantamilacinquecentosettantasette /60**

**SIRICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 380.577,60 - € **120.083,43** = € 260.494.17

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00 comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 260.494.17 – 832,00 = € 259.662,17

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 = € 259.662,17**

**QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 non rientra nel caso di quota indivisa.

**QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]

soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

1. Decreto di nomina CTU del 12-12-2024;
2. Verbale di sopralluogo del 30-01-2025;
3. Certificazioni catastali;
4. Visure Planimetriche;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Provvedimenti comune di montepaone;
7. Visura Cameral XXXXXXXXXX

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

IL CTU

DOTT. ING FILIPPO GIOVANNI DE STEFANI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

*Filippo Giovanni De Stefani*  
  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®