

TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n. 32/2021 R.G.E.

Giudice: Dott. Luca Mercuri

Vertenza promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:



Tecnico incaricato: Dott. Ing. Davide BISURGI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968

Studio Professionale in Catanzaro alla Via Giovanni XXIII numero 9

Cell.: (+39) 389 18 44 697

e-mail: davidebisurgi@gmail.com

posta elettronica certificata: davide.bisurgi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA _____ - 1 -

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPENSIVA DEI
CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE
FOTOGRAFICA DEL BENE** _____ - 3 -

**QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL
DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI
COMPROPRIETARI** _____ - 11 -

**QUESITO 3: LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON
L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI DEL TITOLO IN BASE
AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO
ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA
ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO** _____ - 11 -

**QUESITO 4: IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA
DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI
SENSI DELL' ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE
N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI
RISCONTRO** _____ - 11 -

**QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA
VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE
POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI** _____ - 15 -

**QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA
POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI,
PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON
EVENTUALE CONGUAGLI** _____ - 15 -

**QUESITO 7: L' ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE,
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI
COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI**



SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, E IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO _____ - 15 -



QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI _____ - 16 -



QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) _____ - 17 -



ALLEGATI



PREMESSA

Con ordinanza del 07.04.2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT. LUCA MERCURI (*cf.* All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. DAVIDE BISURGI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 32/2021 R.G.E., promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (C.F./P.IVA.: 09339391006) contro [REDACTED]

[REDACTED] al fine di effettuare la valutazione del seguente compendio pignorato:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in CATANZARO, quartiere Pontepiccolo, con ingresso dalla via Giovanni XXIII n. 1 e precisamente:

- *Appartamento, ubicato a piano primo del fabbricato A, distinto con il numero interno 2, composto di tre vani, cucina, accessori e veranda con annesso vano cantina ubicato a piano terra, anch'esso distinto con il numero 2.*

L'appartamento confina: per due lati con spazio condominiale, dal terzo con spazio condominiale e appartamento distinto con l'interno 4 e dal quarto con vano scala e con appartamento distinto con l'interno 3.

Il vano cantina confina: da un lato con corridoio di accesso alle cantine, dal secondo con cantina n. 3, dal terzo con spazio condominiale e dal quarto con cantina n. 1

Il tutto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 21, par.lla 203 sub 2, Quartiere Pontepiccolo, PT-1, interno 2, z.c. 4, cat. A/3, cl. 3^a, vani 5 – r.c. Euro 271,14”.

Accettato l'incarico in data 08.04.2022 (*cf.* All. 2), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

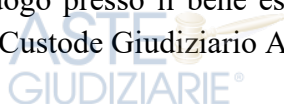
In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.,



consistente nella Certificazione Notarile della dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 24.05.2022, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Fabio Iiritano.



QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento è così distinto in catasto:

*Immobile di civile abitazione, distinto al NCEU di CATANZARO
al Foglio 21, p.lla 203, sub 2 – consistenza 5 vani - categ. catast.
A3, rendita € 271,14*

Trattasi di un appartamento sito in Catanzaro, facente parte di un condomino sito in via Giovanni XXIII n. 2 (figura 1) ed è ubicato al primo piano.



Figura 1 – Inquadratura territoriale (fonte: Google Maps)

Lo stabile di cui fa parte consta di 4 piani fuori terra, e risulta essere realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato si presenta in “discrete” condizioni di conservazione, è possibile accedere al fabbricato direttamente da via Giovanni XXIII e lo stesso immobile è

dotato di cortile condominiale adibito a parcheggio delimitato da recinzione metallica e cancello automatico.

Il vano scala si presenta in “discrete” condizioni di conservazione.

L'appartamento, posto al piano 1, si presenta in “buone” condizioni, ed è composto da ingresso-corridoio, cucina, due stanze da letto; all'appartamento è legata una pertinenza cantina posta a al piano seminterrato dello stabile.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento ed è risultato che lo stesso presenta delle difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto, pertanto facendo riferimento al rilievo effettuato, l'immobile risulta così suddiviso:

- a. Ingresso - corridoio di circa 6 mq.
- b. Disimpegno di circa 2,25 mq.
- c. Cucina di circa 18,7 mq.
- d. Soggiorno di circa 21 mq.
- e. Camera da letto matrimoniale di circa 16,4 mq.
- f. Camera da letto di circa 12,5 mq.
- g. Bagno di circa 4,5 mq.
- h. Cantina al piano seminterrato di circa 4,5 mq.

La superficie netta dell'appartamento è circa 95 mq. La superficie commerciale dell'intero immobile, considerando l'incidenza delle mura perimetrali e dei balconi, si attesta a 107 mq.

L'altezza media dell'immobile è di 2,90.

La pitturazione è composta in tutte le stanze da idropittura civile colorata mentre nel soggiorno si riscontra pittura a stucco stile veneziano, i bagni e una parete della cucina sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione è in gres porcellanato. I battiscopa sono in gres porcellanato in coordinato con le piastrelle, gli infissi in alluminio con vetrocamera.

La porta d'ingresso è di tipo blindato. Le porte divisorie interne sono in legno.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico di tipo civile con allaccio ENEL.
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a metano con caldaia.
- Impianto citofonico
- Impianti idrico e fognario

Conformità urbanistica





Da ricerche effettuate dal C.T.U. oltre che informazioni fornite dagli esecutati, risulta un condono edilizio prot. N. 66876 del 01/08/2008. La planimetria catastale non risulta aggiornata, infatti oggetto del condono è la chiusura della veranda che ad oggi risulta essere annessa alla cucina, al fine di avere la conformità urbanistica è necessario produrre un DOCFA presso il NCEU di Catanzaro, i costi tecnici inclusivi delle spese ammontano a 1000,00 €.



Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

La nuda proprietà del bene risulta essere in testa al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
per 16/30.

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

Durante il sopralluogo alla presenza dell'esecutato, lo stesso ha dichiarato che l'immobile è residenza continuativa del proprio nucleo familiare.

QUESITO 4: IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL' ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO

Criterio di Stima

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.



I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 6).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

Metodologia di calcolo

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento **I** sul valore di mercato **VI** individuato, ricavando così il valore di mercato rettificato **VMR**, successivamente viene elaborato il valore di stima **VIR** in funzione delle superfici commerciali **S**, gli eventuali adeguamenti e correzioni **AC** e la quota di proprietà **Q**. Il valore finale del bene (**VF**) è il VIR arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 7):

Valore di Mercato Rettificato

$$VMR = VM * I$$

$I = I$ (tipologia, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, demografia, vestustà, coefficiente luminosità, coefficiente di esposizione, balconi e terrazzi, servizi, riscaldamento, grandezza abitazione, parcheggi, trasporti)

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$AC = AC$ (opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemazione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche)

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

$$VIR = (VI - AC) * Q$$

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato "n.a." (non applicabile).



Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2021) per immobili ad uso residenziale (cfr. All. 6).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: **1.150 €/mq.**



Applicando il coefficiente di deprezzamento $I = 0,76$ (pari a -24%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (cfr. All. 7), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **874 €/mq.**

Stima del Lotto

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità dei beni in oggetto:

Valore appartamento = VMR x Superficie commerciale = 874 €/mq x 107 mq = € 93.518



Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 32/2021 è complessivamente pari ad **€ 93.500 in c.t.** (diconsi euro **novantremilacinquecento in cifra tonda**).



QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Per il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, non è possibile e neanche conveniente prevedere una possibile divisione in lotti.

QUESITO 6: IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori.

QUESITO 7: L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, E IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Catanzaro sull'immobile (*cf. All. 9*), dalla quale non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

Circa lo stato delle spese condominiali ed eventuali spese già deliberate, l'attuale amministratore dott. [REDACTED], ha comunicato al CTU che il canone mensile è pari a circa 28 €.





QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico o eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



QUESITO 9: LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Come già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico e quindi la condono n. 66876 del 01/08/2008, differentemente dal punto di vista catastale necessita di un aggiornamento planimetrico.

QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DIA.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'appartamento è risultato completo di impianti tecnologici: fognario, idrico, elettrico, gas (vedi descrizione del bene pignorato). Non vi risultano installati impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica redatti dal sottoscritto C.T.U. (cfr. All. 5).



Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.



Catanzaro, li 13.09.2022





ALLEGATI



1. Ordinanza di nomina e quesiti
2. Giuramento C.T.U.
3. Documentazione catastale
 - a) Mappa catastale
 - b) Planimetria catastale
4. Planimetria stato di fatto
5. Attestato di Prestazione Energetica
6. Quotazioni immobiliari:
 - a) Agenzia delle Entrate
 - b) Borsino immobiliare online
7. Tabella di calcolo valore immobiliare
8. Ispezione ipotecaria per immobile
9. Concessione edilizia in sanatoria





UDIENZA DEL 07/04/2022

Procedura esecutiva n. 32/2021 r.g.espr.

Alle ore 12,39, sono presenti:

- l'avv. Roberta Fanfarra per delega dell'avv. Federica Oronzo per BNL S.p.A., la quale rilevata la mancata accettazione dell'incarico da parte del geom. Rafeli Enrico, chiede disporsi la sostituzione dello stesso;
- l'avv. Fabio Iiritano in qualità di custode giudiziario il quale si riporta alla relazione preliminare depositata;
- nessun altro compare;

IL GE

Preso atto di quanto sopra, nomina in sostituzione del Geom. Rafeli Enrico, che non ha accettato l'incarico senza giustificare la rinuncia allo stesso, l'ing. Davide Bisurgi con studio in Catanzaro, assegnando allo stesso i medesimi quesiti e termini di cui al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., compresi i termini per l'invio alla parti della bozza di relazione; dispone altresì che lo stesso accetti l'incarico entro 7 giorni presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, anche mediante deposito nel fascicolo telematico della relativa dichiarazione, indicando anche l'assenza di cause di incompatibilità; dispone che l'esperto presenzi all'udienza prefissando in caso di osservazioni delle parti; fissa per la prosecuzione della procedura l'udienza del **06.10.22, ore 9 e ss.**; dispone la trasmissione del presente verbale al Presidente del Tribunale per i provvedimenti di competenza nei confronti del Geom. Rafeli Enrico.

Si comunichi al nominato ing. Bisurgi Davide.

Il G.E.

dr. Luca Mercuri



Catanzaro 08.04.2022

ACCETTAZIONE INCARICO

Procedura esecutiva n. 32/2021 r.g.espr.

Il sottoscritto Ing. **Davide Bisurgi** iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2968, vista l'ordinanza del G.E. Dott. Luca Mercuri, emersa in data **07.04.2022** con la quale il sottoscritto viene nominato CTU nella procedura in epigrafe:

dichiara di accettare l'incarico, altresì, di non essere pubblico dipendente e di non avere altri motivi di incompatibilità per l'accettazione dell'incarico conferito.

Ringraziando per la fiducia accordata, l'occasione è gradita per salutare cordialmente.

In Fede

Ing. Davide Bisurgi

Dott. Ing. Davide Bisurgi

Via Francesco Crispi n° 160 Catanzaro; 88100

Mobile: 389 18 44 697

PEC: davide.bisurgi@ingpec.euMail: davidebisurgi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 3a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

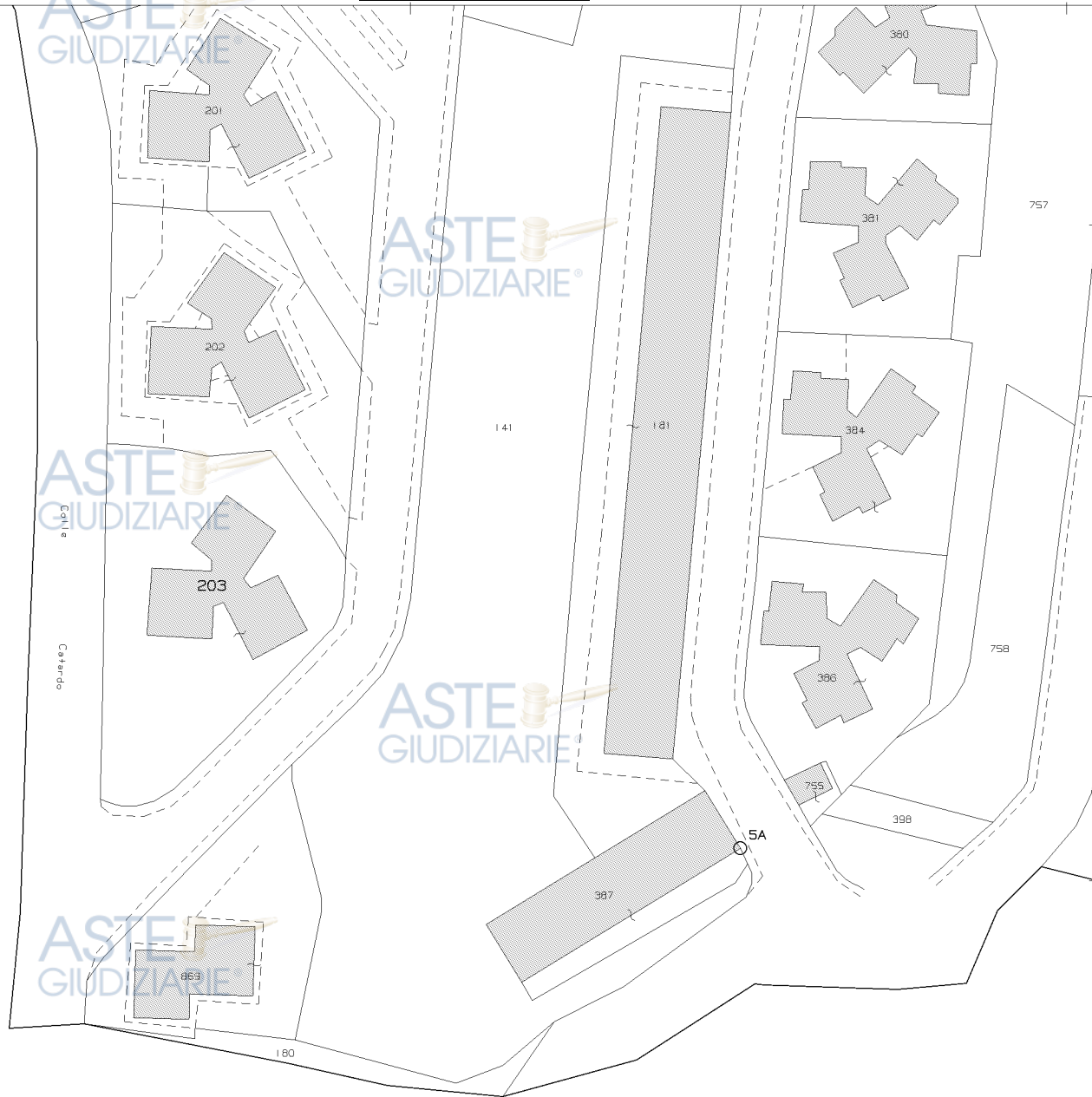
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



N=-24000

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

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1c70ba6baac58c3331b54a16432

1 Particella: 203

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: CATANZARO
Foglio: 21 All: A

6-Mag-2021 14:42:42
Prot. n. T248407/2021



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via PONTEPICCOLO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

**Lire
300**

ALLEGATO 3b

PIANO PRIMO

Foglio 21

Particle 203

Sub 2

Lucina

Bagno

Piano Terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10-1-86
PROT. No 151A

Compilata dal l'Ingegnere

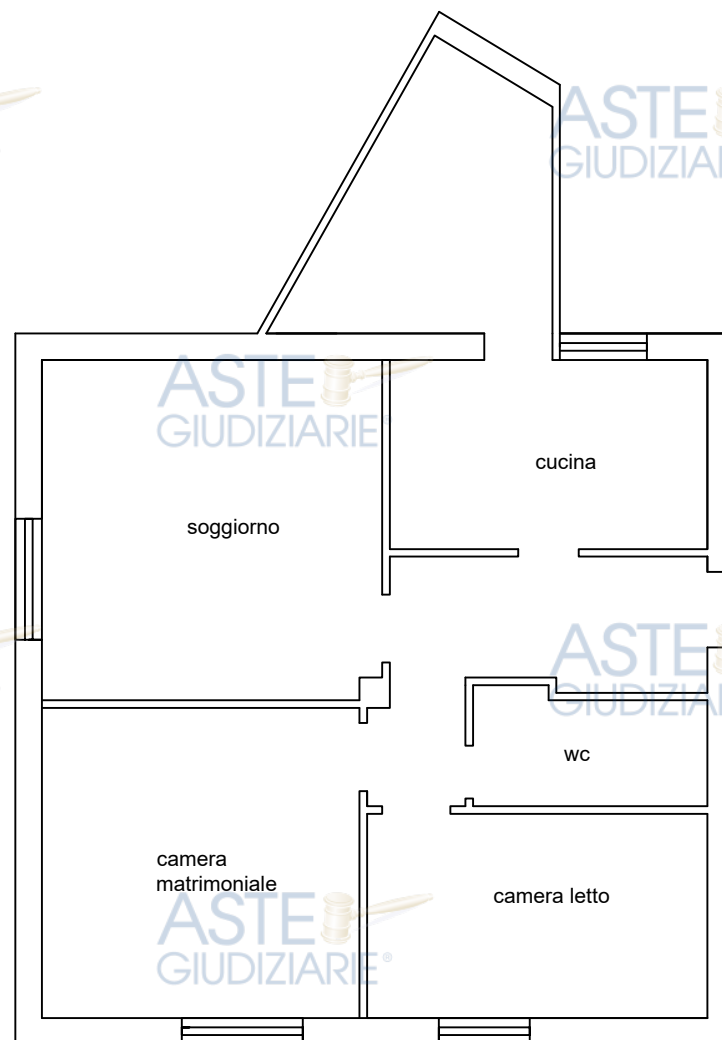
Iscritto all'Albo de gli Ingegneri
della Provincia di Catanzaro

DATE 9/1/1986

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

SCALA 1:100

ALLEGATO 4



messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1c70ba6baac58c3331b54a16432

Firmato Da: [Redacted]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/08/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E.1 (1) - Edificio adibito a residenza
con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 7

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro: _____

Dati identificativi

Regione : Calabria
Comune : Catanzaro (CZ)
Indirizzo : Via Giovanni XXIII 1
Piano : 1
Interno : 2
Coordinate GIS : 38,92587 N; 16,58221 E

Zona climatica : C
Anno di costruzione: 1959
Superficie utile riscaldata: 84,86 m²
Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
Volume lordo riscaldato: 312,39 m³
Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			Catanzaro (CZ)				Sezione		Foglio		21	Particella		203
Subalterni	da	2	a	2	da	a			da	a		da	a	
Altri subalterni														

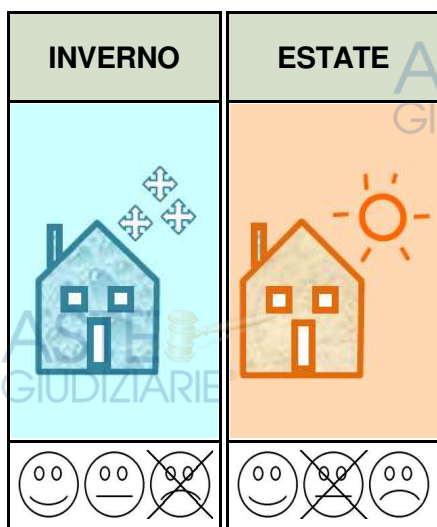
Servizi energetici presenti

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

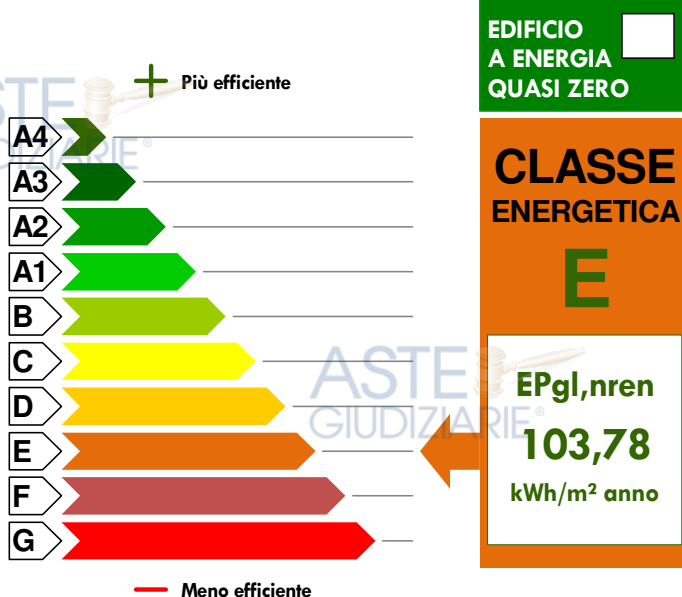
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (43,42)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/08/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	152 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 103,78
☒	Gas naturale	858 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,84
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 20,52
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	capp	No	35	D (79,96 kWh/m ² anno)	D 76,64 kWh/m ² anno
REN2	inff	No	50	E (100,44 kWh/m ² anno)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/08/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	312,39	m ³
S – Superficie disperdente	115,09	m ²
Rapporto S/V	0,368	
EP _{H,nd}	29,60	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0362	-
Y _{IE}	0,1091	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000		Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,00	0,49	η _H	0,32	60,83
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,00	0,34	η _w	0,52	42,95
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/08/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 24/05/2022

ai fini del miglioramento energetico si consiglia la coibentazione delle pareti perimetrali e la sostituzione degli infissi con dei nuovi a taglio termico

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico ☒ Tecnico abilitato ☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Davide Bisurgi
Indirizzo	Via Crispi 160, Catanzaro
E-mail	davide.bisurgi@ingpec.erg
Telefono	3891844697
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Catanzaro/2968
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE

Sì

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

Sì

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

No

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

Data di emissione: 05/08/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 04/08/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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



ALLEGATO 6a

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	3,2	4,2	N
Box	NORMALE	550	740	L	3,1	4,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	420	600	L	2,2	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	310	400	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1450	L	4,7	6,5	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 mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

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

Mettiamoci la faccia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®mettiamoci
la facciaASTE
GIUDIZIARIE®

Positivo



Sufficiente



Negativo

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

[Torna alla pagina di ricerca](#)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 6b

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > CATANZARO

Catanzaro (CZ)

ZONA VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Posizione Zona

Semicentro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

Passa a Borsino PRO

+

-

1

Stima Online

Seleziona la tipologia da valuta

Tipo contratto...

procedi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni

Abitazioni & Ville

Quotazioni

Uffici & Negozi

Quotazioni

Box & Posti auto

Quotazioni

Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo

Euro **948**

Valore medio

Euro **1.111**

Valore massimo

Euro **1.273**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/real-estate/calabria/catanzaro-provincia/catanzaro/viale-pio-x-pontepiccolo/23700/

1/3



Abitazioni

in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **753**

Valore medio

Euro **824**

Valore massimo

Euro **896**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **931**

Valore medio

Euro **1.058**

Valore massimo

Euro **1.184**

Valuta subito questo immobile

PROCEDI

Informazioni

CHI SIAMO

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

CONTATTI

06.5655.8092

Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA

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

https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/real-estate/catanzaro-provincia/catanzaro/viale-pio-x-pontepiccolo/23766/

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 142be1c70ba6baac58c3331b54a16432

2/3



AZIENDA

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

PRODOTTI & SERVIZI

- › [Valutazioni Certificate](#)
- › [BorsinoPro](#)
- › [AgenziePro](#)
- › [API Dati Immobiliari](#)



ALLEGATO 7



Appartamento nel Comune di Catanzaro, via Giovanni XXIII n. 2
Foglio 21 p.lla 203 sub 2

Valore medio di mercato (€/mq) [VM]	€ 1.150
Indice di apprezzamento / deprezzamento [I]	0,76
Tipologia	1,00
Ubicazione	1,00
Livello di Piano	---
Stato di conservazione	0,90
Demografia	0,85
Vetustà	0,90
Coefficienti luminosità	1,00
Coefficienti di esposizione	1,05
Balconi e terrazzi	1,00
Servizi	1,00
Riscaldamento	1,00
Grandezza abitazione	n.a.
Parcheggi	1,10
Trasporti	0,95
Valore di mercato rettificato (€/mq) - [VMR = VM * IVM]	€ 874
Superficie commerciale (mq) - [S]	107,00
Valore dell'immobile (€) - [VI = VMR * S]	€ 93.518
Quota di proprietà - [Q]	100%
Valore dell'immobile rettificato (€) - [VIR = (VI - AC) * Q]	€ 93.518
Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - [VF]	€ 93.518



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

Data 26/08/2022 Ora 11:03:55
Pag. 1 - Segue

ALLEGATO 8

Ispezione telematica

Ispezione n. T56077 del 26/08/2022

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente TCCSVT per conto di [REDACTED]

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 21 - Particella 203 - Subalterno 2

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

25/08/2022

Elenco immobili

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0021 Particella 00203 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2000 - Registro Particolare 10530 Registro Generale 13297
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 350/2000 del 07/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 08/04/2003 - Registro Particolare 4257 Registro Generale 6702
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34920 del 04/04/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 08/04/2003 - Registro Particolare 4258 Registro Generale 6703
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34920 del 04/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 08/04/2003 - Registro Particolare 1570 Registro Generale 6704
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34921 del 04/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/08/2022 Ora 11:03:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T56077 del 26/08/2022

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente TCCSVT per conto di BSRDVD86T19C352S

5. ISCRIZIONE del 03/02/2005 - Registro Particolare 367 Registro Generale 2562
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 1356/30 del 27/01/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 8868
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 4367/30 del 24/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 3399 Registro Generale 4140
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 1215 del 02/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 10/09/2021 - Registro Particolare 10536 Registro Generale 12657
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34920 del 04/04/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico



ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATO 9

CITTA' DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA e S.U.A.P.
UFFICIO CONDONO EDILIZIO

*CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, AI SENSI DELLA LEGGE 47/85
DEL 28 FEBBRAIO 1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI,
PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILI.*

PRATICA N° 448

CONCESSIONE IN SANATORIA

N° 66876 del 01 AGO. 2008

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata in data 23-01-1986 Prot. Generale N° 2547, Prot. Urbanistica N° 856 del 31-01-1986 N.P. 448 dalla Ditta **MINIACI SALVATORE** diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive realizzate in questo Comune, su immobile distinto in Catasto al Foglio n° 21 Particella n° 203 sub 2 alla Via Giovanni XXIII° n° 1, consistenti in: **ampliamento della propria unità immobiliare sita al primo piano di un fabbricato esistente, previo chiusura di un terrazzo di pertinenza della stessa.**

VISTA la relazione asseverata del Responsabile del Procedimento redatta in data 22.07.2008 Prot. n° 63561 dalla quale emerge che la documentazione prodotta risulta regolare e completa, in particolare di quella prevista dall'art. 35, 3° comma della legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e che quindi le opere abusive realizzate sono sanabili;

VISTO che per la sanatoria in argomento, la Ditta interessata ha provveduto al pagamento dell'intera somma dell'oblazione autodeterminata e prescritta per decorrenza di termini, dell'importo di lire: **235.000** (€ 121,37) mediante la presentazione di una ricevuta di versamento;

VISTA l'attestazione di pagamento, meglio descritta nella relazione asseverata, relativa agli oneri concessori di cui alla legge 28 Gennaio 1977 N° 10, dell'intera somma dovuta per un importo pari a € **31,57** con versamento su c/c p. vcy n° 0147 del 12-05-2008, per come richiesti con nota prot. n° 87108 del 19.11.2008 e verificato sui tabulati del Settore Finanziario;

VISTA la Relazione Notarile Definitiva con la quale il Notaio Giuliana Tozzi dichiara che i proprietari dell'unità immobiliare sita Via Giovanni XXIII° n° 1 e distinta in Catasto al Foglio n° 21 Particella n° 203 sub 2 sono il Sig. Costantino Rosario e la Sig.ra Miniaci Silvana;

VISTA la legge 28 Febbraio 1985 N° 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 23 Dicembre 1994 N° 724 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 N° 267;

VISTO che le opere abusive di che trattasi non rientrano nei casi preclusivi di cui all'art. 32 e 33 della Legge 47/85;

PRESO ATTO che la Ditta richiedente ha titolo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

R I L A S C I A

ai sensi del Capo IV della legge 28-02-1985 N° 47 e successive modifiche ed integrazioni

alle sotto elencate persone :

- **COSTANTINO ROSARIO** nato a Catanzaro il 20.04.1960 e ivi residente in Vico 2° Eugenia n° 1 – CF = CST RSR 60D20 C352X;

- **MINIACI SILVANA** nata a Catanzaro il 25.08.1959 e ivi residente in Vico 2° Eugenia n° 1 – CF = MNC SVN 59M65 C352Z;

La presente **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** per le opere realizzate abusivamente in questo Comune su immobile distinto in Catasto al Foglio N° 21 Particella N° 203 sub 2 meglio descritte in premessa.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

PROT. N° 66876

01 AGO. 2008
Catanzaro, li.....

IL RESP/LE DEL PROCEDIMENTO
Geom. V. Rosario CONCOLINO

IL DIRIGENTE
Ing. Vincenzo BELMONTE

Il/La sottoscritto/a dichiara di aver ritirato in data odierna l'originale della presente concessione edilizia in sanatoria.

(FIRMA)

Catanzaro, li 01 AGO. 2008