



TRIBUNALE DI CATANZARO



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva n. 86/2023 r.g. espr.



Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Rinaldi



C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Consarino



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DEFINITIVA





INDICE



- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. ALLEGATI**



1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 03/09/2024 il G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, consulente tecnico d'ufficio per il procedimento n. 86/2023, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo p.e.c.;

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 17/09/2024.

Successivamente in data 08/12/2024 mi veniva notificato un nuovo incarico per visionare un altro immobile sito nel Comune di Montepaone.

Il sottoscritto, sentite tutte le parti in causa e unitamente al custode giudiziario effettuava i sopralluoghi presso gli immobili siti nel Comune di Chiaravalle in data 02/10/2024 e presso l'immobile sito nel Comune di Montepaone in data 19/12/2024.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina in relazione ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 per il deposito della relazione definitiva.

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUCIONI IMMOBILIARI);*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Durante il sopralluogo il sottoscritto effettuava rilievi metrici degli appartamenti al fine di verificare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, ed effettuava una nutrita documentazione fotografica.

Delle operazioni compiute si dava atto su apposito verbale di sopralluogo allegato alla presente.

A seguito del nuovo mandato di incarico ricevuto in data 08/12/2024, mi veniva notificato di visionare anche l'immobile sito nel Comune di Montepaone.

Il sottoscritto sentite tutte le parti in causa e unitamente al custode giudiziario effettuava sopralluogo presso l'immobile in data 19/12/2024.

Durante il sopralluogo il sottoscritto effettuava rilievi metrici degli appartamenti al fine di verificare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, ed effettuava una nutrita documentazione fotografica.

4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai quesiti:

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

Immobile 01 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – proprietà

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle in Via Luigi Razza risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 4, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) classe 3 consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 223,11.

Quest'ultimo fa parte di un immobile multipiano realizzato a tre piani fuori terra ed è sito al piano secondo. L'appartamento catastalmente ha una superficie di circa mq 98 con altezza media di mt 3.00. Allo stato di fatto l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 12/10/1973 protocollo n. T147821 non rispecchia lo stato di fatto.

L'immobile in oggetto confina a nord con Via pubblica Luigi Razza, a sud con la corte interna del fabbricato ad est con appartamento sub 5 proprietà [REDACTED] vano scala interno ad ovest con la particella 202.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'appartamento è così composto:

Ingresso su soggiorno e cucina in cui vi è anche un balcone, un disimpegno che porta alla zona notte stanza da letto matrimoniale con annesso balcone e stanza da letto singola. Per concludere un servizio igienico.

Immobile 02 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – proprietà [REDACTED]

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle in Via Luigi Razza risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 5, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) classe 3 consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 223,11.

Quest'ultimo fa parte di un immobile multipiano realizzato a tre piani fuori terra ed è sito al piano secondo. L'appartamento catastalmente ha una superficie di circa mq 99 con altezza media di mt 3.00.

Allo stato di fatto l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 12/10/1973 protocollo n. T146182 non rispecchia lo stato di fatto. L'immobile in oggetto confina a nord con Via pubblica Luigi Razza, a sud con la corte interna del fabbricato ad est con la particella 391 ad ovest con appartamento sub 4 proprietà [REDACTED] [REDACTED] e vano scala.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'appartamento è così composto:

Ingresso su soggiorno e cucina, un disimpegno che porta alla zona notte in cui vi sono n. 2 stanze da letto. La prima con bagno annesso e balcone, la seconda vi è anche un balcone e per concludere un servizio igienico.

Immobile 03 – Comune di Montepaone

Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (Diritto di abitazione [REDACTED])

Proprietà: [REDACTED]

L'immobile sito nel Comune di Montepaone in Via Crati –3, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 1, classificato con categoria catastale A/8 (abitazione in ville) classe U consistenza 16,5 vani, rendita catastale € 1.661,70.

Quest'ultimo fa parte di una villa bifamiliare realizzata con regolare permesso di costruire rilasciato in data 05/04/2001 Concessione n. 8 Pratica Edilizia n. 8.

Realizzata a tre piani fuori terra più un piano sottotetto.

L'appartamento catastalmente ha una superficie di circa mq 460,00 con altezza media di mt 3.00.

Allo stato di fatto l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione. All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 22/04/2008 protocollo n. CZ0104812 non rispecchia lo stato di fatto.

L'immobile in oggetto confina a nord con strada pubblica di accesso al fabbricato Via Crati, a est con la particella 578 a ovest confina in aderenza con la porzione di appartamento proprietà [REDACTED] sud con strada pubblica Via Busento.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagarsi assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'appartamento allo stato di fatto è così composto:

Piano Seminterrato, un ampio soggiorno completo di bagno, una cucina, una stanza da letto e due ripostigli; esso ha un ingresso autonomo e all'interno vi è una scala che collega il piano seminterrato con il piano terra.

A Piano Terra, anch'esso con ingresso autonomo che dà su un ampio soggiorno, ha un bagno e una cucina dalla quale si accede ad un terrazzo in cui vi è una tettoia frangisole. Per mezzo di una scala esterna si accede al giardino che circonda tutto l'immobile.

È presente una scala interna che porta al piano primo.

Il Piano Primo è composto dalla zona notte dell'intero immobile in cui vi sono n. 4 stanze da letto e n. 2 bagni. All'interno del piano è presente la scala interna che porta al piano secondo sottotetto.

Il Piano Secondo (sottotetto) è presente una stanza da letto e un bagno ed una terrazza panoramica.

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

Immobile 01 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà [REDACTED]

Il seguente immobile è intestato alla [REDACTED]

Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di

divisione del 03/04/2014 rep n. 2604 – Notaio Placida Pasquale Salvatore.

Immobile 02 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – Proprietà [REDACTED]

Il seguente immobile è intestato alla [REDACTED]

Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di

divisione del 03/04/2014 rep n. 2604 – Notaio Placida Pasquale Salvatore.

Immobile 03 – Comune di Montepaone

Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED]

Il seguente immobile è intestato con diritto di abitazione per 1/2 ai coniugi [REDACTED]

La proprietà appartiene alle 3 figlie, aventi la nuda proprietà per 1/3, intestate [REDACTED]

Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di donazione registrato a Catanzaro del 17/05/2012 – rep. n. 147.184 – raccolta n. 28.794 – Notaio Rocco Guglielmo.

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Immobile 01 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – proprietà [REDACTED]

Il bene inerente al pignoramento è di proprietà della sig.ra [REDACTED] avente destinazione d'uso residenziale risulta abitazione principale e residenza di quest'ultima.

Immobile 02 - Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – proprietà [REDACTED]

Il bene inerente al pignoramento è di proprietà della [REDACTED] avente destinazione d'uso residenziale risulta abitazione principale e residenza di quest'ultima.

Immobile 03 – Comune di Montepaone

Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED]

Il bene inerente al pignoramento, avente destinazione d'uso residenziale, risulta come seconda casa per tutti gli intestatari. [REDACTED]

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

In questa perizia il sottoscritto CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico-comparativo, tramite l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore di partenza viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da questo valore poi il sottoscritto valuta, oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, la classe energetica e lo stato di occupazione, al fine di fornire un prezzo a MQ dell'immobile. Il Tecnico scrivente dopo aver assunto discrete informazioni specifiche e basandosi sulla propria conoscenza del mercato immobiliare, considerando lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e più in generale i fattori che interessano l'unità in esame, determina, il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Per il calcolo si terranno in considerazione anche le tabelle presenti sul sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre I, e pubblicità delle agenzie immobiliari per gli immobili di riferimento.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE

Comune di Chiaravalle Centrale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CHIARAVALLE CENTRALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

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	650	900	L	2,4	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,3	3	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,8	3,8	N

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico (A3) da € **600,00** (seicento/00) a max € **800,00** (ottocento/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE

Comune di Montepaone

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

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

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/zona: Suburbana/FASDA LITORANEA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N



Prezzo a MQ residenziale di Ville e Villini (A8) da € 1.100 (mille/100) a max € 1.400 (mille/400) per abitazioni con uno stato conservativo normale.



ANNUNCI PUBBLICITARI COMUNE DI CHIARAVALLE CENTRALE

DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.



€ 70.000

Appartamento via Natale Rauti, Centro, Chiaravalle Centrale

5+ locali 120 m² 2 bagni Piano 1

No Ascensore Arredato

MESSAGGIO VISITA

Agenzia Immobiliare REXER – Immobile sito in Via Natale Rauti

MQ 120,00 Prezzo € 70.000,00 – Prezzo a MQ € 584,00 (cinquecentoottantaquattro/00);



€ 100.000

Quadrilocale corso Stagliano traversa Xv San C., Centro, Chiaravalle C...

4 locali 138 m² 2 bagni No Ascensore

Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

Agenzia Immobiliare HABITAT Immobiliare – Immobile sito in Via Corso Staglianò traversa XV

ASTE GIUDIZIARIE®

MQ 138,00 Prezzo € 100.000,00 – Prezzo a MQ € 725,00 (settecentoventicinque/00);

ASTE GIUDIZIARIE®



€ 35.000

Rëxer

Quadrilocale via Gaetano Filangeri, Centro, Chiaravalle Centrale

4 locali 80 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore Balcone Parzialmente...

MESSAGGIO

VISITA



PREMIUM

1/17

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Immobiliare REXER – Immobile sito in Via Gaetano Filangeri

MQ 80,00 Prezzo € 35.000,00 – Prezzo a MQ € 437,50 (quattrocentotrentasette/50).

ASTE GIUDIZIARIE®
ANNUNCI PUBBLICITARI COMUNE DI MONTEPAONE

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



€ 450.000

RETI IMMOBILIARI

Villa unifamiliare via San Francesco di Paola 33, Centro, ...

5+ locali 300 m² 3 bagni
No Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA



PREMIUM

1/95

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Immobiliare RETI IMMOBILIARI – Immobile sito in Via San Francesco di Paola

MQ 300,00 Prezzo € 450.000,00 – Prezzo a MQ € 1.500,00 (millecinquecento/00).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 495.000



Villa unifamiliare via Cesare Beccaria SNC, Frabotto Mann...

5 locali 460 m² 3+ bagni
No Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA



Agenzia Immobiliare REAL CASA – Immobile sito in Via Cesare Beccaria

MQ 460,00 Prezzo € 495.000,00 – Prezzo a MQ € 1.076,10 (millesettantasei/10).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 460.000



Villa bifamiliare via Gioacchino Murat, Frabotto Mannesi, ...

5+ locali 350 m² No Ascensore
Balcone Terrazzo Cantina

MESSAGGIO

VISITA



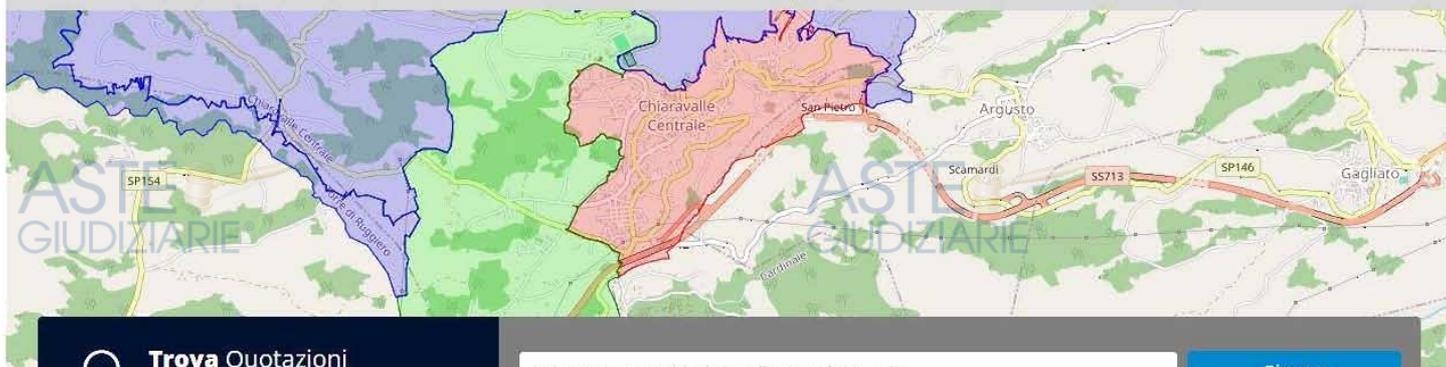
Agenzia Immobiliare STUDIO MEDDIS – Immobile sito in Via Gioacchino Murat

MQ 350,00 Prezzo € 460.000,00 – Prezzo a MQ € 1.314,28 (milletrecentoquattordici/28).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Chiaravalle Centrale (CZ)

And. Quotazioni Resid.	0% annuo 513 €/M²	And. Vendite Resid.	+57.04% annuo 39 unità	And. Vendite Non Resid.	+214% annuo 13 unità
Dinamicità Mercato	Bassa	Numero Edifici	3236 - 74.2% ad uso resid.	Numero Abitazioni	4243 - 72.94% di proprietà
Numero Abitanti	5138	Livello Redditi	Basso	Statistiche complete ? Passa alla versione PRO...	



Trova Quotazioni

Inserisci indirizzo

Via Luigi Razza, 88064 Chiaravalle Centrale CZ, Italia

Ricerca



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **356**

Valore medio

Euro **399**

Valore massimo

Euro **442**

Valore minimo a MQ € 356,00 – Valore medio a MQ € 399,00 – Valore massimo a MQ € 442,00.

Montepaone (CZ)
Via Crati, 88060 Paparo Sant'angelo Cz, Italia

ZONA FASCIA LITORANEA

Posizione Zona | Periferia | Tipologia prevalente | Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... | Tipo contratto... | procedi

Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 944	Euro 1.083	Euro 1.222

Valuta subito questo immobile

Valore minimo a MQ € 944,00 – Valore medio a MQ € 1.083 – Valore massimo a MQ € 1.222.

Dati tecnici per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento:

Immobile 01 – Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà 

Superficie Lorda MQ: 98,00

Superficie Balconi MQ: (n.1 mq 6,00 + n. 1 mq 6,00)



La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita è la seguente:

- **Appartamento Piano Secondo** superficie **MQ 98,00**
- **Balcone n.1** superficie MQ 6,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda **(2,00 MQ)**
- **Balcone n. 2** superficie MQ 6,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda **(2,00 MQ)**

TOTALE DELLA SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE DI VENDITA **MQ 102,00**

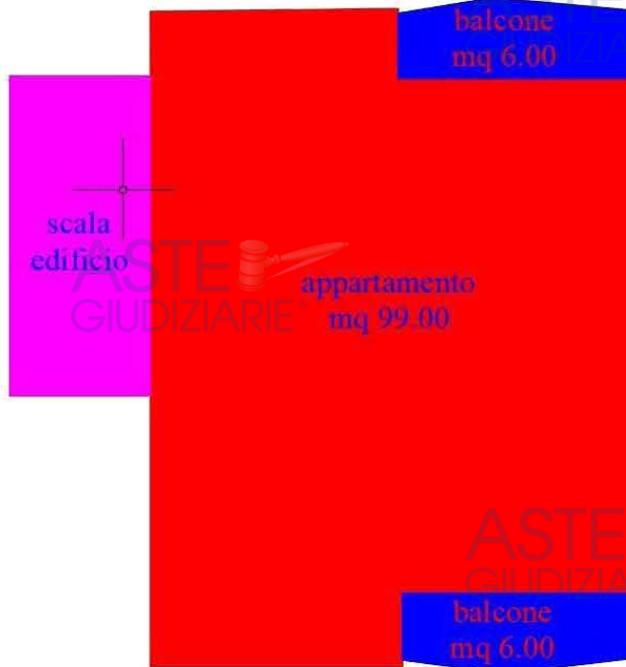


Immobile 02 – Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – Proprietà [REDACTED]

Superficie Lorda MQ: 99,00

Superficie Balconi MQ: (n.1 mq 6,00 + n. 1 mq 6,00)

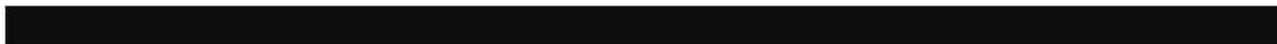


La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita è la seguente:

- Appartamento Piano Secondo superficie MQ 99,00
- Balcone n.1 superficie MQ 6,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda (2,00 MQ)
- Balcone n. 2 superficie MQ 6,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda (2,00 MQ)

TOTALE DELLA SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE DI VENDITA MQ 103,00

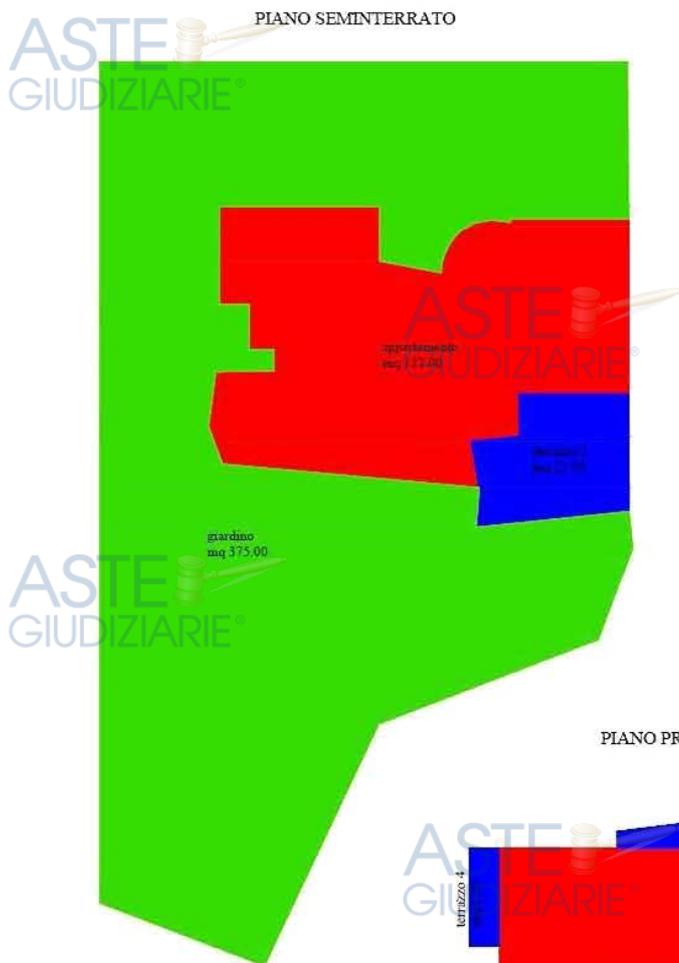




Superficie Lorda MQ: 460,00

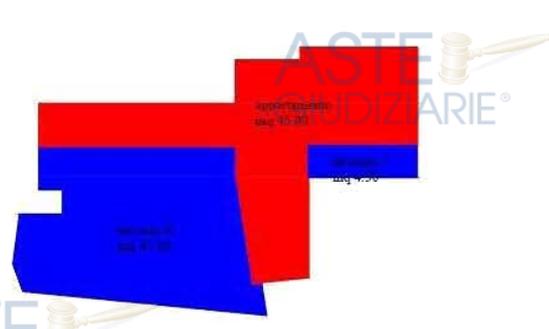
Superficie Giardino MQ: 375,00

Superficie Balconi/Terrazzo MQ: 88,00



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO (sottotetto)



La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento ai fini della vendita è la seguente:

- **Sup. Appartamento Piano S1- T- 1°- 2° MQ 460,00**



ASTE GIUDIZIARIE

- **Sup. Balconi/Terrazzo** MQ 88,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda = **MQ 29,33**

ASTE GIUDIZIARIE

- **Sup. Giardino** MQ 375,00 calcolata ad 1/3 da aggiungere alla superficie lorda = **MQ 125,00**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TOTALE DELLA SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE DI VENDITA **MQ 614,33**

ASTE GIUDIZIARIE

Stima immobili siti nel Comune di Chiaravalle Centrale

ASTE GIUDIZIARIE

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che l'appartamento è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi manutentivi all'attualità;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto stabilisce un prezzo a MQ di **€ 700,00 (SETTECENTO/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Per cui in virtù del prezzo a MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Immobile 01 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 - Proprietà [REDACTED]

Superficie lorda/commerciale MQ 102,00 x €/MQ 700,00 = **€ 71.400,00**
(settantunomilaquattrocentoeuro/00)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Immobile 02 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 0 - Proprietà [REDACTED]

Superficie lorda/commerciale MQ 103,00 x €/MQ 700,00 = **€ 72.100,00**
(settantaduemilacentoeuro/00)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®*Stima immobili siti nel Comune di Montepaone*ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che l'appartamento è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi manutentivi all'attualità;

Il sottoscritto stabilisce un prezzo a MQ di € 1.400,00 (MILLEQUATTROCENTO/00), considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per cui in virtù del prezzo a MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 03 – Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED]

Superficie lorda/commerciale MQ 614,00 x €/MQ 1.400,00 = € 859.600,00

(ottocentocinquantanovemilaseicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di tutto il compendio Immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 01

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà [REDACTED] € 71.400,00

Immobile 02

Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 0 – Proprietà [REDACTED] € 72.100,00

Immobile 03

Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED])

Totale del valore immobiliare € 1'003.100,00

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

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

I tre immobili sono già divisi e intestati a ditte intestatarie diverse, per cui non vi è la possibilità di formare dei lotti di vendita.

Nello specifico vengono riportati i beni distinti per ditta intestataria e Comune in cui si trovano:

Comune di Chiaravalle Centrale (CZ)

Immobile 01 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà 1/1 [REDACTED]

Immobile 02 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 0 – Proprietà 1/1 [REDACTED]

Comune di Montepaone (CZ)

Immobile 03 - Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – [REDACTED] diritti di abitazione 1/2, [REDACTED] di abitazione 1/2, proprietà [REDACTED] nuda proprietà, [REDACTED] 1/3 nuda proprietà, [REDACTED] nuda proprietà.

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

Gli immobili sono intestati singolarmente alle seguenti ditte intestatarie:

- Immobile 01 foglio di mappa 32 particella 409 sub 04 è intestato ed ha la proprietà la sig.ra [REDACTED] – Comune di Chiaravalle Centrale (CZ);

- Immobile 02 foglio di mappa 32 particella 409 sub 05 è intestato ed ha la proprietà la sig.ra [REDACTED] – Comune di Chiaravalle Centrale (CZ);

- Immobile 03 - foglio di mappa 15 Particella 761 Sub 01 è intestato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] avente il diritto di abitazione 1/2, T [REDACTED] avente il diritto di abitazione 1/2, la proprietà [REDACTED] per un 1/3 nuda proprietà, [REDACTED] per un 1/3 nuda proprietà, [REDACTED] per un 1/3 nuda proprietà – Comune di Montepaone (CZ).

Non vi è la possibilità della divisione dei seguenti beni.

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;*

Immobili Comune di Chiaravalle:

Gli appartamenti oggetto di pignoramento anche se fanno parte di un immobile multipiano a tre piani fuori terra, dalla sua realizzazione non è stato formalizzato un condominio. Attualmente non risultano vincoli condominiali e di natura storico artistica.

Per l'immobile foglio di mappa 32 particella 409 sub 4 esistono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 618 Registro Generale 772 - Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 95793 del 19/12/2002 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;

- TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 6618 Registro Generale 8080 - Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 147184/28794 del 17/05/2012 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 30/04/2014 - Registro Particolare 4345 Registro Generale 5289 - Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATORE Repertorio 2604/1972 del 03/04/2014 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 6793 Registro Generale 8859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7868/2017 del 13/04/2017 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Annotazione n. 1699 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
- TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 12001 Registro Generale 15406 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3235 del 26/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Annotazione n. 687 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) - Trascrizione n. 6933 del 31/05/2024;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 6933 Registro Generale 8247 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 86/2023 del 12/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascrizione n. 12001 del 2023.

Per l'immobile foglio di mappa 32 particella 409 sub 5 esistono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 618 Registro Generale 772 - Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 95793 del 19/12/2002 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;

- TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 6618 Registro Generale 8080 - Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 147184/28794 del 17/05/2012 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 30/04/2014 - Registro Particolare 4345 Registro Generale 5289 - Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATORE Repertorio 2604/1972 del 03/04/2014 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 6793 Registro Generale 8859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7868/2017 del 13/04/2017 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- Annotazione n. 1699 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
- TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 12001 Registro Generale 15406 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3235 del 26/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Annotazione n. 687 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) - Trascrizione n. 6933 del 31/05/2024;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 6933 Registro Generale 8247 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 86/2023 del 12/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascrizione n. 12001 del 2023.

Immobile Comune di Montepaone:

Detto immobile è una villa bifamiliare multipiano in cui non è presente un condominio.

Attualmente non risultano vincoli condominiali e di natura storico artistica.

Per l'immobile foglio di mappa 15 particella 761 sub 1 esistono le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 6617 Registro Generale 8079 -
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 147184/28794 del 17/05/2012 -
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 6793 Registro Generale 8859 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7868/2017 del 13/04/2017 -
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -
Annotazione n. 1699 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 12001 Registro Generale 15406 -
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3235 del
26/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI - Annotazione n. 687 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) - Trascrizione
n. 6933 del 31/05/2024;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ ANNOTAZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 687 Registro Generale 8246 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 86/2023 del 12/05/2024 -
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Trascrizione n. 12001
del 2023;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 11734 Registro Generale 13996 -
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio
2694/2024 del 05/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Immobili Comune di Chiaravalle:

Per i bene oggetto di pignoramento, quest' ultimi non sono gravati da censo, livello e uso civico, non vi è affrancazione da tali pesi.

Immobile 01 foglio di mappa 32 particella 409 sub 04:

È intestato alla sig.ra [REDACTED] la cui proprietà è derivante dall' atto di divisione pubblico di divisione del 03/04/2014 rep n. 2604 – Notaio Placida Pasquale Salvatore.

Immobile 02 foglio di mappa 32 particella 409 sub 05:

È intestato alla sig.ra [REDACTED] la cui proprietà è derivante dall' atto di divisione pubblico di divisione del 03/04/2014 rep n. 2604 – Notaio Placida Pasquale Salvatore.

Immobili Comune di Montepaone:

Per i bene oggetto di pignoramento, quest' ultimi non sono gravati da censo, livello e uso civico, non vi è affrancazione da tali pesi.

Immobile 03 foglio di mappa 15 particella 761 sub 01:

È intestato ai sig.ri C [REDACTED] avente il diritto di abitazione per un 1/2, [REDACTED] avente il diritto di abitazione per un 1/2, [REDACTED] avente la proprietà per un 1/3 nuda proprietà, [REDACTED] avente la proprietà per un 1/3 nuda proprietà, [REDACTED] avente la proprietà per un 1/3 nuda proprietà – Comune di Montepaone (CZ).

La cui proprietà è derivante dall'atto pubblico di donazione registrato a Catanzaro del 17/05/2012 – rep. n. 147.184 – raccolta n. 28.794 – Notaio Rocco Guglielmo.

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;

Immobili Comune di Chiaravalle Centrale (CZ)

Immobile 01 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà [REDACTED]:

Attualmente la planimetria catastale (protocollo n. T147821 del 12/10/1973) dell'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] non rispecchia lo stato dei luoghi.

In sostanza vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e detti lavori effettuati non sono mai stati dichiarati con un titolo edilizio.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaravalle non è presente il certificato di agibilità né tanto meno il certificato di destinazione urbanistica.

Immobile 02 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – Proprietà [REDACTED]

Attualmente la planimetria catastale (protocollo n. T146182 del 12/10/1973) dell'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] non rispecchia lo stato dei luoghi.

In sostanza vi è una diversa distribuzione degli spazi interni più un ampliamento presente sul balcone lato cortile interno dell'intero fabbricato, detti lavori effettuati non sono mai stati dichiarati con un titolo edilizio.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaravalle non è presente il certificato di agibilità né tanto meno il certificato di destinazione urbanistica.

Immobile 03 – Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED])

Attualmente la planimetria catastale (protocollo n. CZ0104812 del 22/04/2008) dell'appartamento di proprietà delle [REDACTED], non rispecchia lo stato dei luoghi.

In sostanza vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche e ampliamenti al piano interrato, detti lavori effettuati non sono mai stati dichiarati con un titolo edilizio.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepaone non è presente il certificato di agibilità né tanto meno il certificato di destinazione urbanistica.

10. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.

36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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;

ASTE GIUDIZIARIE®
 Immobili Comune di Chiaravalle Centrale (CZ)

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile 01 Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà

Al fine di sanare il seguente appartamento secondo l'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si dovrà presentare una CILA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e successivamente si dovrà effettuare un aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A., di seguito si riportano i costi che non dovranno essere decurtati dal valore di stima per sanare detto appartamento:

Spese Tecniche per redazione di CILA in Sanatoria	€ 800,00
Diritti di segreteria per oneri di oblazione CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica CILA in Sanatoria	€ 100,00
Spese Tecniche per aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A.	€ 400,00
Diritti di segreteria per aggiornamento catastale D.O.C.F.A.	€ 70,00
Somma il totale della sanatoria € 2.370,00 oltre iva come per legge per le spese tecniche	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile 02 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – Proprietà

Al fine di sanare il seguente appartamento secondo l'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si dovrà presentare una CILA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione di manufatto per ripristino situazione esistente, successivamente si dovrà effettuare un aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A., di seguito si riportano i costi che non dovranno essere decurtati dal valore di stima per sanare detto appartamento:

Spese Tecniche per redazione di CILA in Sanatoria	€ 800,00
Diritti di segreteria per oneri di oblazione CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica CILA in Sanatoria	€ 100,00
Spese Tecniche per aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A.	€ 400,00

Diritti di segreteria per aggiornamento catastale D.O.C.F.A. -----€ 70,00

Considerato che sul balcone lato interno cortile del fabbricato è presente un ampliamento consistente in bagno in camera, visto l'aumento di cubatura e la possibilità di non sanare detto abuso, il sottoscritto ha redatto un computo metrico utilizzando il prezziario di riferimento Regione Calabria anno 2023, al fine di quantificare la demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa ammonta ad € 3.044,57 oltre iva come per legge.

Detto importo va sommato alle altre spese di sanatoria quantificate sopra.

1. Importo totale della sanatoria € 2.370,00 oltre iva come per legge per le spese tecniche;
2. Importo totale per il ripristino dei luoghi € 3.044,57 oltre iva come per legge;
3. Totale generale € 5.414,57 oltre iva come per legge.

Immobile Comune di Montepaone (CZ)

Immobile 03 – Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione

Al fine di sanare il seguente appartamento secondo si può sanare con il **D.L. salva casa legge 105/2024**, si dovrà presentare una SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento della parte interrata, modifiche prospettiche, successivamente si dovrà effettuare un aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A., di seguito si riportano i costi che non dovranno essere decurtati dal valore di stima per sanare detto appartamento:

Spese Tecniche per redazione di CILA in Sanatoria -----€ 1.500,00
Diritti di segreteria per oneri di oblazione SCIA in Sanatoria (presunti)-----€ 5.000,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica SCIA in Sanatoria -----€ 100,00
Spese Tecniche per aggiornamento planimetrico catastale D.O.C.F.A. -----€ 400,00



Diritti di segreteria per aggiornamento catastale D.O.C.F.A. -----€ 70,00



Importo totale della sanatoria € 7.070,00 oltre iva come per legge per le spese tecniche;



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



200,00.



Immobili Comune di Chiaravalle Centrale (CZ)



Immobile 01 Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – Proprietà [REDACTED]

L'appartamento è completo degli impianti elettrici, idrici e termici tutti funzionanti, il sottoscritto ha rilasciato in data 18/02/2025 l'attestato di prestazione energetica protocollo regionale n. 105703 avente classe energetica G.



Immobile 02 - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – Proprietà [REDACTED]

L'appartamento è completo degli impianti elettrici, idrici e termici tutti funzionanti, il sottoscritto ha rilasciato in data 18/02/2025 l'attestato di prestazione energetica protocollo regionale n. 105675 avente classe energetica G.



- **Immobile 03 – Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 –** ([REDACTED])



L'appartamento è completo degli impianti elettrici, idrici e termici tutti funzionanti, il sottoscritto ha rilasciato in data 18/02/2025 l'attestato di prestazione energetica protocollo regionale n. 105778 avente classe energetica F.

Con osservanza

Catanzaro, 19/02/2025

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappa catastale;
- Documentazione Fotografica appartamenti;
- Verbale di Sopralluogo n.01 – 02;
- Titoli di proprietà atti notarili;
- Elenco delle formalità degli immobili Agenzia delle Entrate;



- Copia concessione edilizia e deposito genio civile immobile Montepaone con relative planimetrie;
- Planimetria raffigurante gli abusi immobili Chiaravalle e Montepaone;
- Computo Metrico Estimativo per ripristino stato dei luoghi appartamento sito nel Comune di Chiaravalle - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – proprietà [REDACTED];
- Attestato Prestazione Energetica – APE appartamento sito nel Comune di Chiaravalle - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 05 – proprietà [REDACTED];
- Attestato Prestazione Energetica – APE appartamento sito nel Comune di Chiaravalle - Foglio di Mappa 32 Particella 409 Sub 04 – proprietà [REDACTED];
- Attestato Prestazione Energetica – APE appartamento sito nel Comune di Montepaone – Foglio di Mappa 15 Particella 761 Sub 01 – (diritto di abitazione [REDACTED]),

[REDACTED]



Catanzaro, 19/02/2025



Il C.T.U.



Geom. Antonio Rocca

