

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

Esecuzione immobiliare n° **95/2025** promossa da:

contro

G.E. : Dott.sa Chiara di Credico

**RELAZIONE DI STIMA**

Unità immobiliare: Bene in Via Cairoli n.10, piani T-1-2 NCEU fg 18 part.702, Comune di Girifalco, provincia di Catanzaro

Allegati:

- Allegato A - Documentazione Fotografica
- Allegato B – Visura storico catastale
- Allegato C - Estratto di mappa catastale e planimetria catastale immobile
- Allegato D – Elaborato grafico comparativo: pianta catastale e pianta stato dei luoghi
- Allegato E – Ispezione ipotecaria n.T138332 del 11/02/2026
- Allegato F – Verbale sopralluogo per inizio operazioni peritali
- Allegato G – Copia accesso agli Atti al protocollo generale n. 210/2026.



C.T.U. incaricato:

Arch. Ilario ZANGARI



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Ilario ZANGARI, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n. 1693, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro, relativamente all'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED], dichiara quanto segue:

in data 03.12.2025 tramite pec al Tribunale di Catanzaro ha dichiarato di accettare l'incarico conferito.

Tutto ciò premesso, il 22.12.2025 alle ore 10.30, il sottoscritto si è recato in Via Cairoli n. 10 in Girifalco (CZ), dove risulta ubicata l'unità immobiliare da stimare ed ivi alla presenza [REDACTED] in quanto ditte proprietarie, [REDACTED]

[REDACTED] del Custode Giudiziario Avv. Rosanna Amendola come da verbale di sopralluogo allegato.

Il CTU, dopo aver identificato la parte esecutata, ha dato lettura dell'incarico conferitogli ed ha iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e precisamente: stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari etc. Tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Pertanto, sulla base di quanto potuto rilevare in loco, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate per:

BENE IMMOBILE IN VIA CAIROLI N.10, GIRIFALCO (CZ)**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. **Proprietà** per la quota di 1/1 relativamente ad un'abitazione nel Comune di Girifalco della provincia di Catanzaro, Via Cairoli n. 10 piano terra, primo e secondo identificato presso il Nuovo Catasto Edilizio e Urbano al foglio 18, particella 702 – cat. A/3 (Abitazione di tipo economico) classe 1, consistenza: 5,5 vani. Rendita € 204,52.

L'immobile, su tre livelli fuori terra, versa attualmente in stato di degrado. Esso è composto da una zona unica al piano terra, n.1 bagno una zona unica adibita a letto al piano primo e n.2 camere da letto al piano secondo.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva netta circa di mq 52.

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il fabbricato si trova all'interno dei confini di delimitazione del centro abitato di Girifalco. Destinazione urbanistica: zona A "Centro storico".

Caratteristiche zone limitrofe: Centri abitati di Amaroni, Cortale a circa 6 Km, vicinanza alla costa ionica di circa 17 Km.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allaccio rete metano.

Servizi offerti dalla zona: Municipio – Scuole, Ufficio postale, Campo Sportivo e Area Cimiteriale, vicinanza con la S.S.106 e con la costa del mar Jonio ad est e con l'autostrada del Mediterraneo e la costa Tirrenica ad ovest.

Confini: L'immobile confina a Sud con la particella 703, ad est con la particella 704, ad ovest con la particella 701, intestate ad altre ditte, e a nord con la strada comunale Via Cairoli da dove vi è l'accesso al fabbricato.

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Via Cairoli n. 10 del Comune di Girifalco (CZ) ed è adibito ad abitazione.

L'immobile, a cui si accede da via Cairoli, presenta una zona unica al piano terra, n.1 bagno e una zona unica adibita a letto al piano primo e n.2 camere da letto al piano secondo. All'interno della camera da letto principale al secondo piano, a favore della seconda camera da letto, è stata ricavata una rientranza. Due piccoli balconi si sviluppano al primo e secondo piano in corrispondenza delle porte finestre delle camere da letto.

Caratteristiche costruttive immobile:

Strutture verticali (struttura)	materiale: muratura, condizioni di degrado
Travi(struttura)	materiale: cemento armato
Solai(struttura)	materiale: laterocemento, condizioni di degrado
Copertura (struttura)	tipologia: laterocemento, condizioni di degrado
Balconi (struttura)	materiale: cemento armato, condizioni di degrado
Infissi esterni (comp.edil.)	tipologia: infissi ad anta libera a doppio vetro materiale: alluminio.
Infissi interni (comp.edil.)	tipologia: ad anta libera - materiale: legno
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni pieni rivestimento: intonaco esterno, tinteggiatura
Tramezzi interni	rifiniti con intonaco a civile e tinteggiatura
Pavim.interna (comp.edil.)	materiale: piastrelle in ceramica
Rivestimento interno (comp.edil.)	Bagno: in piastrelle di ceramica.
Portone d'ingresso (comp.edil.)	Alluminio

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale: Proprieta' [REDACTED]
[REDACTED] con ATTO PUBBLICO (compravendita) del 23/07/2001 Repertorio n. 26712, rogante: Infantino Carmen pubblico ufficiale in Catanzaro (CZ).

Proprieta' [REDACTED]
[REDACTED] con ATTO PUBBLICO (compravendita) del
23/07/2001 Repertorio n. 26712, rogante: Infantino Carmen pubblico ufficiale in
Catanzaro (CZ).

Precedenti: Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2001, [REDACTED]
[REDACTED]

3.STATO DI POSSESSO

Sul fabbricato non risultano contratti in essere antecedenti alla trascrizione del
pignoramento. Risulta abitato dalla ditta proprietaria e costituisce abitazione
principale.

4. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1 Criterio di Stima

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche
del sito da stimare, ha ritenuto opportuno valutare detto immobile sotto
l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*".

A tale scopo è stata redatta la stima **comparativa**: l'immobile in esame è stato
valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche e di valore
noto riferito alla zona.

4.1.2 Stima Comparativa

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è stata comparata ad alloggi
aventi le stesse caratteristiche tecnico – costruttive ubicate nella medesima zona.

Il valore immobiliare resta definito dal prodotto della superficie convenzionale
vendibile per il prezzo unitario di mercato alla data attuale.

Dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, per la zona specifica, si rilevano le
quotazioni immobiliari, aggiornate al 1° semestre 2025, per le abitazioni di tipo
economico. Il valore di mercato è compreso fra 670/890 €/mq, si allega prospetto
estratto (fonte Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: GIRIFALCO

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	740	940	L	2,8	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	890	L	2,6	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	N

Nel borsino immobiliare nazionale (fonte: <http://www.borsinoimmobiliare.it/>) la zona si classifica come centrale. Si prende a riferimento abitazioni in stabili di 2° fascia quale valore medio.



Inoltre, si è stato richiesto parere presso le agenzie immobiliari di zona, in seno ai riferimenti di mercato per le compravendite immobiliari della zona interessata dalla stima.

4.1.3 Calcolo Superficie convenzionale vendibile

Nel determinare le superfici si applica la Norma UNI 10750/2005 “*Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio*” che definisce i criteri di computo della “*superficie convenzionale vendibile*” (Vedi allegato “C”).

Le unità immobiliari facenti parte del lotto di vendita sono così quantificate:

Destinazione	Sup.Lorda	Coeff.	Sup.comm	Esposizione	Condizioni
Abitazione	79	100%	79	Nord	degrado
Balconi scoperti	2	25%	0,5	“	“
totale	81		79,5		

4.1.4 Prezzo base d'asta del lotto

Si ritiene equo attribuire, viste anche le condizioni in cui versa l'immobile, un valore di mercato medio in cifra tonda di € 500 al mq.

Il valore resta determinato in mq 79,5 x € 500,00/mq = € 39.750,00
(trentanovemilasettecentocinquanta)

4.1.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (vedi paragrafo 10): € 3.032 (tremilaetrentadue).

Per un totale di € 39.750,00 - € 3.032,00 = € 36.718,00 in cft € **37.000,00**
(trentasettemila).

5. POSSIBILITÀ DI LOTTI SEPARATI

Il bene in questione, per sua conformazione, non si presta alla creazione di lotti separati e/o frazionamenti a maggior vantaggio della vendita.

6. VERIFICA DIVISIONE BENE

Per quanto al paragrafo precedente non vi è ragionevole possibilità di una divisione in natura dei beni e gli esecutati sono entrambi gli intestatari.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

➤ 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

➤ 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

➤ 4.1.5 Vincoli ed oneri condominiali: **Nessuno**

➤ 4.1.6 sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss.

della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (edilizia convenzionata): **Nessuno**

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cancellati a spese della procedura

Iscrizioni: ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 10263 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 36110 del 06/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2001 - Registro Particolare 12402 Registro Generale 15682 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 26712 del 23/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 8479 Registro Generale 10449 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1965 del 10/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 07/10/2025 - Registro Particolare 11673 Registro Generale 4572 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3277/2025 del 9/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri vincoli: **Nessuno**

8. VERIFICA ALTRI GRAVAMI (Censi, Livelli, Usi Civici)

Dalle visure ipo-catastali ventennali e dalle indagini presso i registri immobiliari, **non risultano** formalità trascritte relative a censi, livelli o enfiteusi, né il bene risulta gravato da usi civici.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Conformità urbanistico edilizia:

Dall'analisi della documentazione reperita risulta che l'immobile del lotto oggetto di stima **è stato oggetto di modifiche per una diversa distribuzione di spazi interni**. Non risultano aumenti di superficie e/o volume o alterazione di parti strutturali.

Da ulteriori indagini presso il Comune di competenza, non risultano pratiche presentate e/o in corso di definizione per gli immobili in oggetto. Non risultano sanzioni amministrative in corso. Come attestato dall'accesso formale agli Atti Amministrativi del Comune di Girifalco richiesto in data 09/01/2026 e acquisito in data 12/01/2026 al protocollo generale n. 210/2026.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria in atti catastali **non è corrispondente**. Al secondo piano dell'abitazione vi è lo spostamento di un tramezzo a vantaggio della superficie utile di una camera. Per regolarizzare gli atti catastali occorre considerare spese tecniche per circa € 500,00 (cinquecento/00).

10. POSSIBILITA' DI SANATORIA

Poiché tali opere dovrebbero essere realizzate dopo la presentazione delle dovute pratiche, occorre presentare pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01. Oltre alla sanzione pecuniaria pari ad € 1032,00 (milletrentadue), occorre considerare le spese tecniche per circa € 1.500 (millecinquecento).

11.Verifica Impianti esistenti anche con riferimento alla situazione energetica

Impianto elettrico	Funzionante con allaccio alla rete comunale
Fognatura	Funzionante con allaccio alle reti comunali
Idrico	Funzionante con approvvigionamento dalla rete comunale
Riscaldamento	Stufa a legna

Inoltre, dal punto di vista energetico, per il passaggio di proprietà dell'immobile (D.L. 63/2013) occorre produrre Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (e successive modifiche). Il sottoscritto ha provveduto come da richiesta del G.E. alla **redazione di attestato di prestazione energetica trasmesso in data 22/01/2026 con codice identificativo n. 20260122-079059-47323** presso il portale "APE" della Regione Calabria classificatosi in classe "F".

**12.CONCLUSIONI**

Si fa comunque presente che il giudizio di stima, che attribuisce all'immobile il valore indicato, ha carattere puramente previsionale, significando che il valore effettivo di vendita può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa, in relazione al particolare e contingente momento economico.

Il tutto per ottemperare a quanto richiestomi.

**Il perito**

(Arch.Ilario Zangari)





Indice



PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	3
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	5
4.1 Criterio di Stima	5
4.1.2 Stima Comparativa	5
4.1.4 Prezzo base d'asta del lotto.....	7
4.1.4 Adeguamenti e correzioni della stima	7
5. POSSIBILITÀ DI LOTTI SEPARATI.....	7
6. VERIFICA DIVISIONE BENE	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	7
7.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cancellati a spese della procedura	8
8. VERIFICA ALTRI GRAVAMI (Censi, Livelli, Usi Civici)	8
9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	8
10. POSSIBILITA' DI SANATORIA	9
11. Verifica Impianti esistenti anche con riferimento alla situazione energetica	9
12. CONCLUSIONI	10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1: vista facciata ingresso fabbricato

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

Foto 2: vista ingresso immobile

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

Foto 3: Vista soggiorno/cucina piano terra



Foto 4: Vista Camera piano primo

Foto 5: Vista bagno

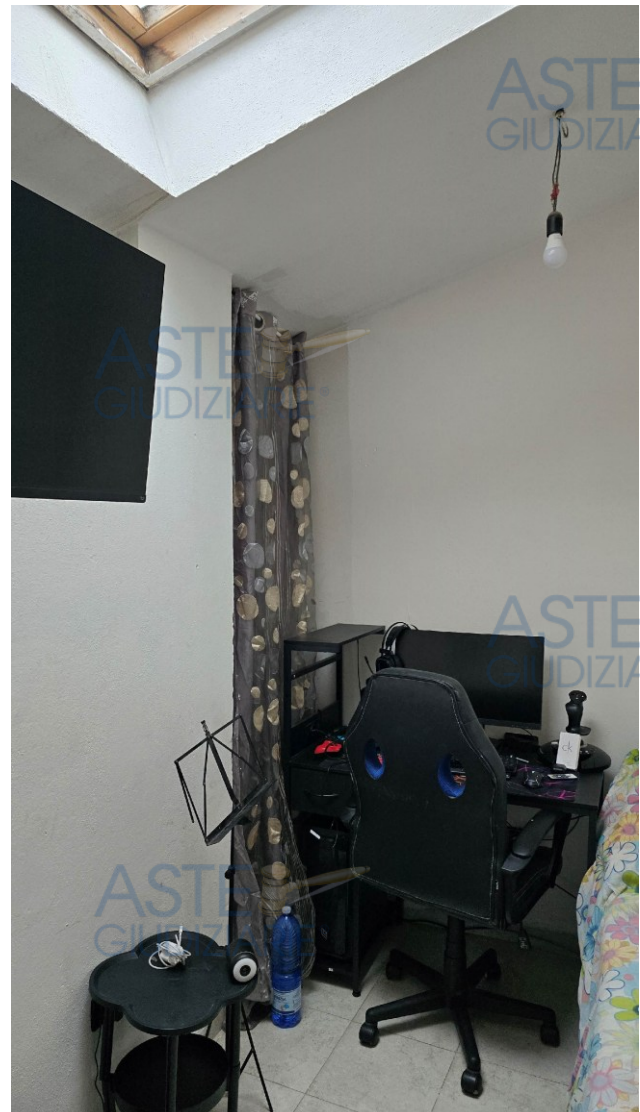


Foto 6: Vista camera 1 piano secondo

Foto 7: Vista camera 2 piano secondo

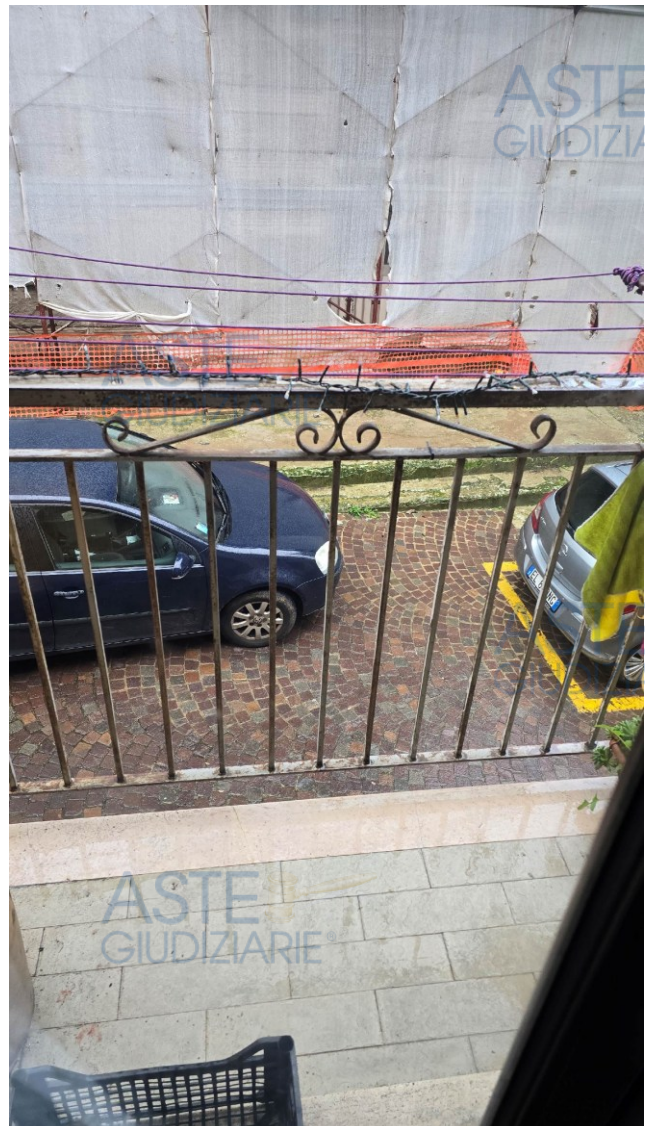


Foto 8: Vista camera 2 piano secondo

Dati della richiesta	Comune di GIRIFALCO (Codice Provinciale di CATANZARO)
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 702

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con GERACE ROSETTA
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con FODARO GIUSEPPE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	702				A/3	1	5,5 vani	Totale: 52 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 51 m ²	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAIROLI - 88024 GIRIFALCO n. 10 Piano T-1 - 2										
Partita		Partita							Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Allegati Terreni Correlati
Indirizzo Comune E050 - Foglio 18 - Particella 702

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2014

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	702				A/3	1	5,5 vani		Euro 204,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2014 Pratica n. CZ0065402 in atti dal 19/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10826.1/2014)
Indirizzo				VIA CAIROLI - 88024 GIRIFALCO n. 10 Piano T-1 - 2								
Partita				Partita			Mod.58			-		
Annotazioni				-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)								

Giappali Terreni Correlati
Codice Comune E050 - Foglio 18 - Particella 702

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sez. N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	702				A/3	1	5,5 vani		Euro 204,52	VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. CZ0079070 in atti dal 19/06/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18056.1/2013)
Indirizzo					VIA CAIROLI - 88024 GIRIFALCO n. 10 Piano T-1 - 2							
Partita					Partita							Mod.58
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
ogni		18	702				A/4	1	2 vani		Euro 55,78	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CAIROLI n. 10-12										

Notifica

Partita

1393

Mod.58

01/1992

pubblicazione dell'unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	rti	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	18	70					A/4	1	2 vani		L. 134.000
CAIROLI n. 10-12											
quinto mezzogiorno immobiliare d											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	18	702					A/4	1	2 vani		Euro 0,06 L. 120
VIA CAIROLI n. 10-12											
intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:											
Situazione degli intestati dal 23/07/2001											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con GERACE ROSETTA		
2									(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con FODARO GIUSEPPE		
DATI DERIVANTI DA											
Atto del 23/07/2001 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 26712 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12402.1/2001 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 06/08/2001											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1		*	fino al 23/07/2001

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Assura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Non sono comunicabili le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comuni (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ORIENTAMENTO

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2025 - Comune di GIRIFALCO(E050) - < Foglio 18 - Particella 702 - Subalterno >
Firmato DDTANCOGR001IAR80102468333DALCROVIAPEB66P A ING2 CA 3 Serial#: 7913501e419b12a83ea7f44ccff5da4

COMUNE DI GIRIFALCO

Esecuzione immobiliare n°
95/2025 promossa da:

DORASPV Srl contro
Fodaro Giuseppe, Gerace Rosetta

Bene in Via Cairoli n. 10, piano T-1-2 NCEU
fg 18 part.702, Comune di Girifalco, provincia
di Catanzaro

Committente: TRIBUNALE DI CATANZARO - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TITOLO TAVOLA:

Elaborato grafico comparativo:
pianta catastale e pianta stato dei luoghi

Studio tecnico e di progettazione

Il C.T.U.
(arch. Ilario Zangari)



ELABORATO N.

unico

DATA:

SCALA:

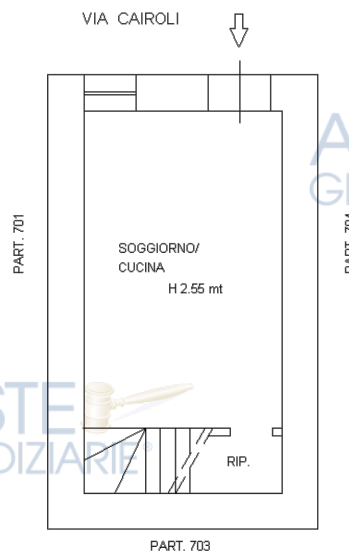
1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

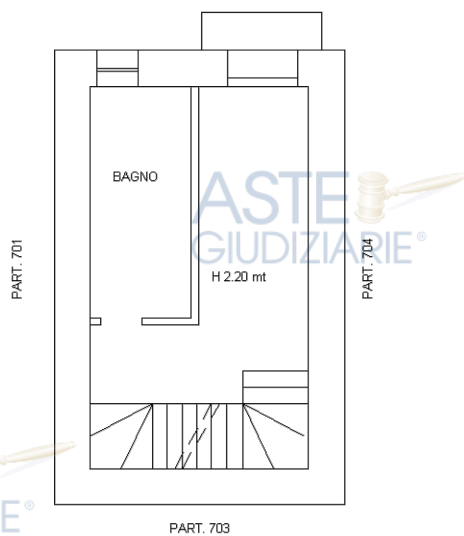
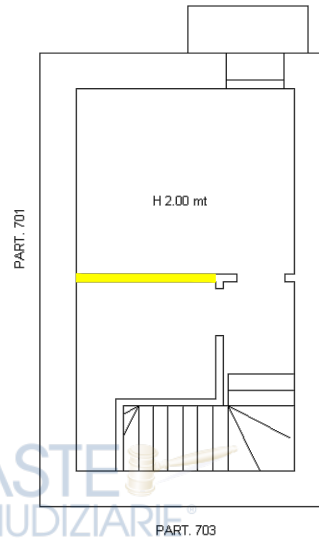
LEGENDA



Demolizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO TERRAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO SECONDOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N

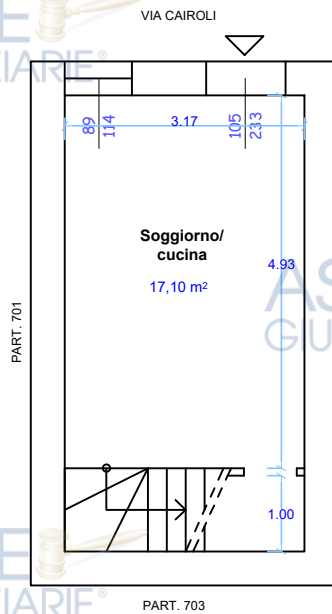
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA

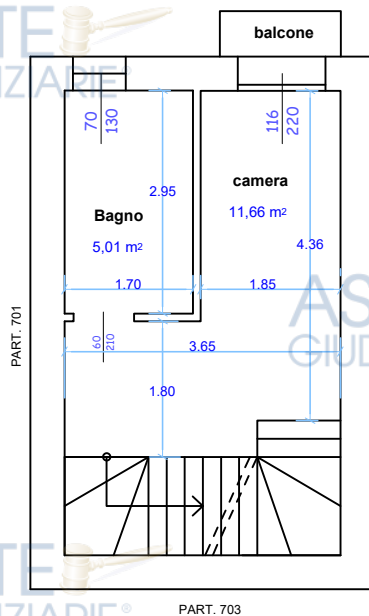


ricostruzioni

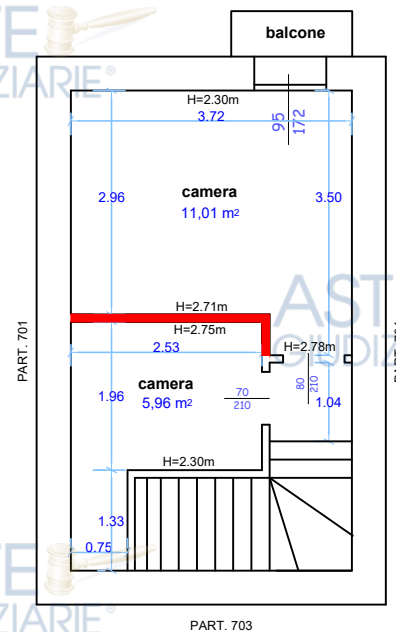
PIANO TERRA H 2,55m



PIANO PRIMO H 2,50m



PIANO SECONDO



N

Ispezione telematica

Ispezione n. T138332 del 11/02/2026

per immobile

Motivazione CTU procedura 95/2025 reg.espr. Trib.di
Catanzaro
Richiedente ZNGLRI per conto di ZNGLRI81S20C352C**Dati della richiesta**

Immobile :	Comune di GIRIFALCO (CZ)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Foglio : 18 - Particella 702
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1990 al 11/02/2026
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1990 al 11/02/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 11/02/2026

Elenco immobili

Comune di GIRIFALCO (CZ) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 0018	Particella 00702	Subalterno -
----	------------------	-------------	------------------	--------------

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 03/08/2001 - Registro Particolare 12402 Registro Generale 15682
Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 26712 del 23/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 10263
Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 36110 del 06/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 8479 Registro Generale 10449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1965 del 10/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 07/10/2025 - Registro Particolare 11673 Registro Generale 14572
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3277/2025 del 19/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

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

Data 11/02/2026 Ora 18:21:56
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica

Ispezione n. T138332 del 11/02/2026

per immobile

Motivazione CTU procedura 95/2025 reg.espr. Trib.di
Catanzaro

Richiedente ZNGLRI per conto di ZNGLRI81S20C352C



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 95/2025 R.G.E. - Tribunale di Catanzaro

L'anno 2025, il giorno 12 del mese di DICEMBRE, alle ore 10:30, in Girifalco (CZ) alla Via Cairoli 10 Foglio 18, Particella 702, i sottoscritti:

- **Arch. Ilario Zangari**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), nominato con provvedimento del G.E. Dott.ssa Chiara Di Credico in data 29/11/2025;

- **Avv. Rosanna Amendola**, in qualità di Custode Giudiziario, nominato con medesimo provvedimento;

PREMESSO

- Che il presente sopralluogo viene eseguito in adempimento all'incarico peritale conferito dal G.E. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 95/2025 R.G.E.;

- Che lo scopo del presente sopralluogo è quello di procedere all'ispezione del bene pignorato, identificati al NCEU del Comune di Girifalco al Foglio 18, Particella 702, al fine di acquisire gli elementi necessari per la redazione della relazione preliminare e della perizia di stima finale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Alle ore 11:10 i sottoscritti
presenti alle operazioni: - Sig./Sig.ra

L'accesso ai locali è stato consentito da

Si è proceduto alla visita dei seguenti immobili:

1. Unità Immobiliare

- Descrizione sommaria:

L'IMMOBILE A 3 PIANI FUORI TERRA PRESENTA
ZONA UNICA ALP. 1, VCE ZONA UNICA ADIBITA A LETTO ALP. 10
N. 2 CAMERE ALP. 2^o

- Stato di manutenzione:

L'IMMOBILE VERBA IN STATO DI DEGRADO. GLI
IMPIANTI SONO FUNZIONANTI. E' PRESENTE STUFA A
LEGNA

- Stato di possesso:

OCCUPATA QUALE

OCCUPATO DA
GEORGE ROSE TA



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si è proceduto ad effettuare un esaustivo rilievo fotografico degli interni e degli esterni di entrambe le unità immobiliari, che verrà allegato alla relazione preliminare.

OSSERVAZIONI

- Osservazioni del CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Osservazioni del Custode:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le operazioni di sopralluogo terminano alle ore 11:10. Il presente verbale, redatto in duplice copia, viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Il CTU (Arch. Ilario Zangari)

Ilario Zangari

Il Custode

Il Pres.

*Arch. Ilario Zangari*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI GIRIFALCO

88024 (PROVINCIA DI CATANZARO)

Piazza Umberto I, n. 1 - Tel. 0968 -749017 - Fax 0968 -749037

Partita Iva 00297440794

E-Mail comune@comune.girifalco.cz.it



IL RESPONSABILE AREA TECNICA



Vista la richiesta del 09 gennaio 2026, acquisita in data 12/01/2026 al protocollo generale n. 210/2026, avanzata dell'Arch. Ilario Zangari, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) Proc. N. 95/2025 RGE Tribunale Ordinario di Catanzaro, con la quale si chiede l'accesso formale agli Atti Amministrativi di questo Ente, ai sensi dell'art. 6, DPR del 12/04/2006, n. 184 e della legge 241/90 e s. m. i., relativamente alla documentazione Amministrativa di un fabbricato sito in via Cairoli n. 10, identificato nel N. C. U. al foglio n. 18 particella n. 702;

Visti gli atti d'Ufficio,

SI COMUNICA

Che, agli atti di questo Ente non esistono:

- pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C., DIA, SCIA, CILA, Autorizzazione, agibilità) relativamente al Fabbricato sito in via Cairoli n. 10, identificato nel N. C. U. al foglio n. 18 particella n. 702;

Girifalco, li 27 GENNAIO 2026



Il Responsabile Area Tecnica
Ing Alfonso Talarico

