TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

***

Procedura Civile R.G.E. 109/2024

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

***

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

***

Tecnico incaricato: **Dott. Ing.**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968
C.F.
P.IVA
Studio Professionale in Catanzaro alla Via Francesco Crispi n° 160
Cell.: (+39) 389 18 44 697
e-mail:
posta elettronica certificata:

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

INDICE

PREMESSA - 1 -

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI) - 2 -

QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI - 12 -

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 - 12 -

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 - 12 -

QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI - 16 -

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 - 16 -

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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 _____ - 16 -

QUESITO 8: LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI _____ - 17 -

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; _____ - 17 -

QUESITO 10: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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; - 18 -

QUESITO 11: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) - 18 -

ALLEGATI

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

PREMESSA

Con ordinanza del 20.01.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO (*cfr. All. 1*), ha nominato il sottoscritto ING. , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 109/2024 R.G.E., promossa da PRISMA SPV S.R.L. (C.F/P.IVA.: 05082850263) contro , nata a Catanzaro il 05.05.1977 (C.F. 352W) e , nato a Satriano il 14.11.1961 (C.F. I 463N) al fine di effettuare la valutazione del seguente compendio pignorato:

Abitazione di tipo economico sita in Girifalco, contrada Carruse n. 9 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Girifalco al foglio 1, par.lla 406, cat. A/3, cl. 2^, consistenza 6 vani – r.c. Euro 257,20.

Accettato l'incarico in data 22.01.2025 (*cfr. All. 2*), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

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

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 , notaio in Corleone.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 20.11.2025, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Martia Larussa.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

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

Abitazione di tipo economico sita in Girifalco, contrada Carruse n. 9 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Girifalco al foglio 1, par.lla 406, cat. A/3, cl. 2^, consistenza 6 vani – r.c. Euro 257,20.

Trattasi di un immobile sito in Girifalco, che insiste su un terreno di proprietà degli esecutati.

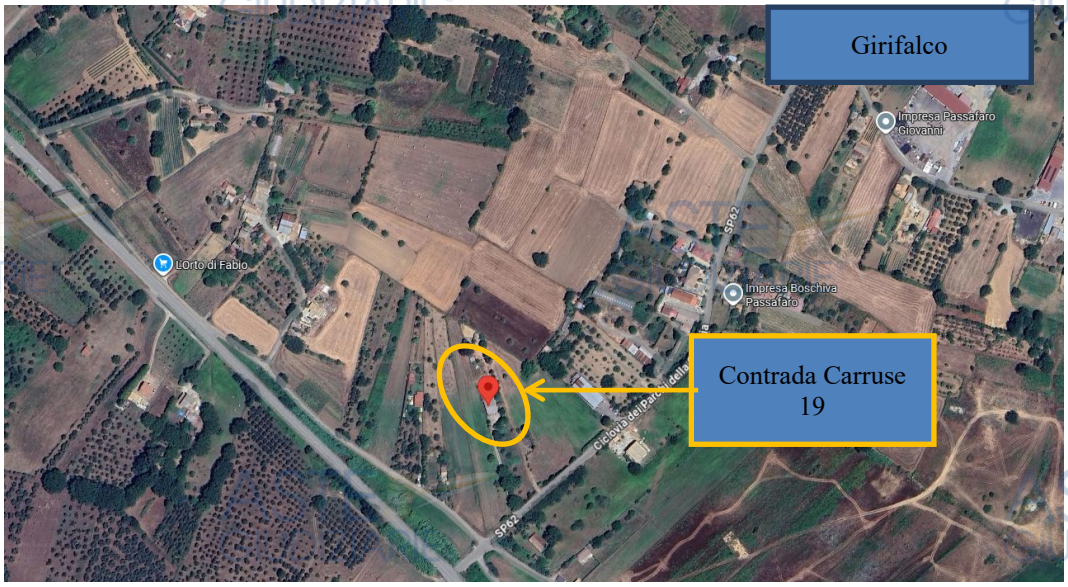


Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

L'unità immobiliare indipendente si estende su unico livello al piano terra, e risulta essere realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato si presenta in "pessime" condizioni di conservazione essendo affetto da infiltrazioni di umidità oltre che da punti di umidità di risalita.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

L'unità immobiliare è composta da un portico di ingresso, ingresso-corridoio, cucina, quattro stanze da letto wc e un locale di sgombero.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento ed è risultato che lo stesso risulta conforme alla planimetria depositata in catasto.

La superficie commerciale dell'intero immobile, considerando l'incidenza delle mura perimetrali e dei balconi, si attesta a 111 mq.

La pitturazione è composta in tutte le stanze da idropittura civile colorata, il bagni e una parete della cucina sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione è in granellato di ceramica e i battiscopa sono in coordinato con le piastrelle.

La porta d'ingresso è di metallo e vetro. 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 gas con caldaia alimentata da accumuli di tipo bombola portatile.
- Impianti idrico e fognario.

Conformità urbanistica

Da ricerche effettuate dal C.T.U. oltre che informazioni fornite dagli esecutati, l'immobile è stato edificato dal precedente proprietario su proprio terreno.

Tuttavia da ricerche effettuate presso il comune di Girifalco e presso l'Archivio notarile non è stato possibile risalire al titolo edilizio che ha legittimato l'immobile.

La planimetria catastale risulta conforme a quanto riscontrato.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Documentazione fotografica

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

La proprietà del bene risulta essere in testa al Sig. , nato a Satriano il 14.11.1961 (C.F. 63N) per ½ e alla Sig.ra nata a Catanzaro il 14.11.1977 (C.F. 352W) per ½.

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 degli esecutati, essi stessi hanno 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 similari 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:

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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 Girifalco.

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. 5*).

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. 6*).:

Valore di Mercato Rettificato

$$\mathrm{VMR} = \mathrm{VM} * \mathrm{I}$$

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$$AC = AC(\text{opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemzione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche})$$

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

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2025) per immobili ad uso residenziale (*cfr. All. 5*).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: **590 €/mq**.

Applicando il coefficiente di deprezzamento I = 0,87 (pari a -13%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cfr. All. 6*), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **513,30 €/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 = 513,30 €/mq x 114 mq = **€ 58.516,20**

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 69/2024 è complessivamente pari ad **€ 58.516,20** (*diconsi euro* ***cinquantottomilcinquecentosedici,20***).

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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, 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, dalla quale non risultano trascrizioni successive al pignormanento.

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, o spese straordinarie deliberate poiché si tratta di un immobile unifamliare.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

Il 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;

Come già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista catastale, tuttavia non è stato possibile risalire al titolo edilizio di edificazione.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

QUESITO 10: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, l'appartamento risulta conforme sotto il profilo catastale. Tuttavia, il CTU ha ricostruito il titolo abilitativo urbanistico che ha legittimato l'immobile, individuandolo nella sanatoria ex legge 47/85 del 15/09/1986, protocollo n. 209. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Girifalco relativo alla suddetta pratica edilizia, l'Ufficio Tecnico ha attestato che la stessa risulta regolarmente registrata tra le pratiche di condono edilizio agli atti; tuttavia, non è stato possibile reperire la documentazione relativa al "Fascicolo Tecnico" richiesto (*cfr. All. 7*).

QUESITO 11: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'appartamento è risultato completo di impianti tecnologici: fognario, idrico, elettrico, gas. Non vi risultano installati impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica (*cfr. All. 4*).

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, lì 30.03.2026

Il C.T.U.

Dott. Ing

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina e quesiti
2. Giuramento C.T.U.
3. Documentazione catastale
    a) Visura Catastale
    b) Planimetria catastale
4. Attestato di Prestazione Energetica
5. Quotazioni immobiliari:
    a) Agenzia delle Entrate
6. Tabella di calcolo valore immobiliare
7. Richiesta accesso atti Comune di Girifalco e relativa risposta

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 109/2024 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 7.8.2024, consegnato il 6.9.2024 ed iscritto a ruolo il 19.9.2024;
vista l'istanza di vendita depositata in data 1.10.2024, esaminata la nota di trascrizione del pignoramento, ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 1.10.2024, ed integrata in data 17.1.2025;
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173*bis* disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173*bis* disp. att. c.p.c.;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **9 ottobre 2025, ore 10:30;**
Nomina quale **custode** giudiziario esterno AVV. MARTIA LARUSSA;
Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato ING. DAVIDE BISURGI affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

AVVISA il DEBITORE

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

DISPONE

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

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

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

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

Catanzaro, 20/01/2025

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Di Credico

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

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

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

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) rediga tutte le relazioni e i rendiconti utilizzando il modello di relazione in uso presso il Tribunale, reperibile sul sito istituzionale del Tribunale di Catanzaro;

14) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.

Dott.ssa Chiara Di Credico

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Catanzaro 22.01.2025

OGGETTO: ACCETTAZIONE INCARICO

Procedura esecutiva n. 109/2024 r.g.espr.

Il sottoscritto Ing. iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2968, vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Chiara di Credico, emersa in data 20.01.2025 con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati e la nomina del CTU:

dichiara di:

a) accettare l'incarico,
b) di non avere alcuna causa di incompatibilità,
c) di non avere pubblico impiego.

In Fede

Ing.

Ing. Davide Bisurgi - Via Francesco Crispi 160 Catanzaro: 88100
Mobile: 380 18 44 697 - PEC: davide.bisurgi@ingpec.eu - Mail: davidebisurgi@gmail.com

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **20/01/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2026

Dati identificativi: Comune di **GIRIFALCO (E050) (CZ)**
Foglio **1** Particella **406**

Classamento:

Rendita: **Euro 257,20**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: CONTRADA CARRUSE n. 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: **114 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **111 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2017 Pratica n. CZ0121035 in atti dal 07/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23930.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **GIRIFALCO (E050) (CZ)**
Foglio **1** Particella **406**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GIRIFALCO (E050) (CZ)**
Foglio **1** Particella **406**

Indirizzo

CONTRADA CARRUSE n. 9 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/12/2016 Pratica n. CZ0109136 in atti dal 07/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38668.1/2016)

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Dati di classamento

Rendita: **Euro 257,20**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2017 Pratica n. CZ0121035 in atti dal 07/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23930.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: **114 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **111 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2017 Pratica n. CZ0121035 in atti dal 07/12/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23930.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/2016, prot. n. CZ0109136

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1.
(C
nata a CATANZARO (CZ) il 05/05/1977
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)

2.
(C
nato a SATRIANO (CZ) il 14/11/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/02/2004 Pubblico ufficiale Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 31245 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2108.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 18/02/2004

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Catanzaro

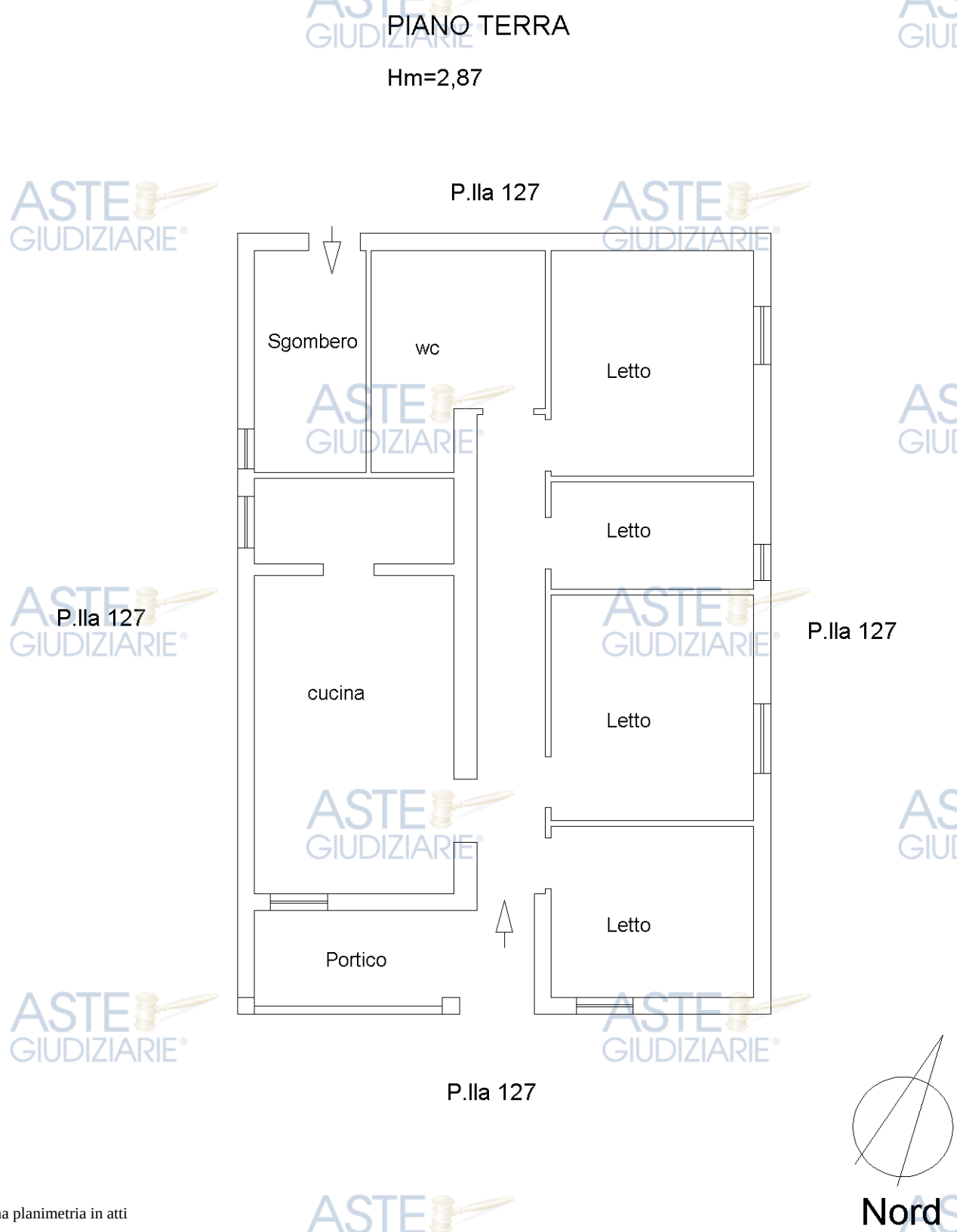
Dichiarazione protocollo n. CZ0109136 del 07/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Girifalco

Contrada Carruse civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 1	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 406	
Subalterno:	Prov. Catanzaro N. 2043

Scheda n. 1 Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2026 - Comune di GIRIFALCO(E050) - < Foglio 1 - Particella 406 - Subalterno >
Firmato Da: CONSURGO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260122-079059-47310 VALIDO FINO AL: 22/01/2036

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
Comune : **Girifalco (CZ)**
Cod.Istat: 079059
Indirizzo : **Contrada Carruse snc**
CAP 88024
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.844285 ; Long : 16.446838**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1980**
Superficie utile riscaldata (m²) : **98,47**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **396,43**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale	Girifalco (CZ)	Sezione		Foglio	1	Particella	406
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

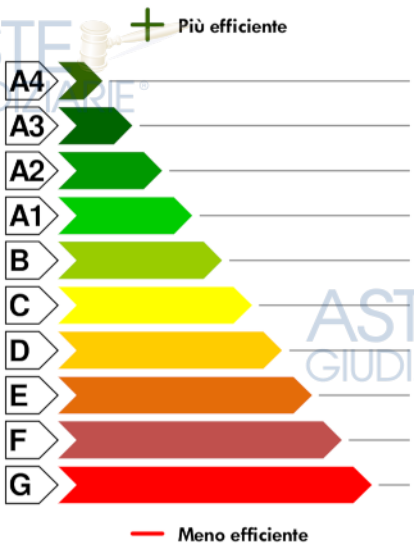
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO [ ]

CLASSE ENERGETICA G

EPgl,nren
169,68
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi: **A1 (43,96)**

Se esistenti: **G (157,03)**

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 169,68
X	Gas naturale	1.684,00 Sm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 31,82
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto	NO	10,00	F (133,36)	E 114,85 (kWh/m² anno)
REN2	infissi	NO	14,00	F (151,19)	

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	**Vettore energetico:**	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	396,43	**m³**
S – Superficie disperdente	274,15	**m²**
Rapporto S/V	0,692	
$EP_{H,nd}$	105,25	**kWh/m² anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0456	**-**
Y_{IE}	0,5817	**W/m²K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	143,62
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_W	0,00	26,06
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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: 20/11/2025

ai fini del miglioramento energetico si conisglia 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	
Indirizzo	Via Turco 83, Catanzaro
E-mail	
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	SI

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?	SI
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: 22/01/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: GIRIFALCO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

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	590	740	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	640	L			
Ville e Villini	NORMALE	740	940	L			

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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

TABELLA DI CALCOLO STIMA IMMOBILIARE

	Appartamento nel Comune di Girifalco Contrada Carruse n° 9
	Foglio 1 p.lla 406
Valore medio di mercato (€/mq) [VM]	**€ 590**
***Indice di apprezzamento / deprezzamento* [I]**	***0,87***
Tipologia	1,10
Ubicazione	1,10
Livello di Piano	1,00
Stato di conservazione	0,90
Demografia	1,00
Vetustà	0,90
Coefficienti luminosità	1,10
Coefficienti di esposizione	1,10
Balconi e terrazzi	na
Servizi	1,00
Riscaldamento	0,95
Grandezza abitazione	0,90
Parcheggi	0,95
Trasporti	0,90
Valore di mercato rettificato (€/mq) - [VMR = VM * IVM]	**€ 513,30**
***Superficie commerciale (mq) -* [S]**	***114,0***
Valore dell'immobile (€) - [VI = VMR * S]	**€ 58.516,20**
Quota di proprietà - [Q]	*100%*
Valore dell'immobile rettificato (€) - [VIR = (VI – AC) * Q]	**€ 58.516,20**
Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - [VF]	**€ 58.516,00**

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

Spett.le

Comune di Girifalco

Piazza Umberto I, 1, 88024 Girifalco (CZ)

protocollo.girifalco@asmepec.it

OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO ATTI

Il sottoscritto

Ing. , nato a Catanzaro il 19.12.1986, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, con studio in via F. Crispi n° 160, PEC

PREMESSO CHE

– il sottoscritto è C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro (vedi allegato);

CHIEDE

di poter prendere visione ed estrarre copia della seguente documentazione amministrativa:

Titoli edilizi relativi all'immobile sito in Girifalco, Contrada Carruse n. 9, identificato al N.C.E.U. al foglio 1 particella 406; in particolare Sanatoria 47/85 del 15.09.1986 protocollo 209

Ed ogni ulteriore atto tecnico-amministrativo inerente l'immobile sopra indicato.

Si allega:

1. Copia documento di identità;
2. Copia nomina C.T.U..

Ai sensi dell'art. 25 L. 241/1990 si resta in attesa di riscontro nei termini di legge.

Distinti saluti.

Firma

Ing.

Via Francesco Crispi 160 Catanzaro 88100
Mobile: 389 18 44 697 - PEC:

Pubblicazione 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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

COMUNE DI GIRIFALCO

88024 (PROVINCIA DI CATANZARO)

Piazza Umberto Primo, n. 1 - Tel. 0968 -749017 - Partita Iva 00297440794
E-Mail comune@comune.girifalco.cz.it P.E.C. protocollo.girifalco@asmepec.it

AREA TECNICA

Gen.le Ing.
DAVIDE BISURGI
Via Francesco Crispi 160
88100 – Catanzaro
Pec: davide.bisurgi@ingpec.eu

COMUNE DI GIRIFALCO
Protocollo N.0003532/2026 del 24/03/2026
U

OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO FORMALE AGLI ATTI PROT. N. 2165/2026 DEL 24/02/2026

L'Ufficio Tecnico:

- **VISTA** la richiesta presentata in data **24/02/2026** ed acquisita all'**Ufficio Protocollo Comunale** con il **n° 2165**, dal Ing. Davide Bisurgi, **quale C.T.U. del Tribunale di Catanzaro,** tendente ad ottenere copia di Titoli edilizi relativi all'immobile sito in Girifalco, Contrada Carruse n. 9, identificato al N.C.E.U. al foglio 1 particella 406, in particolare Sanatoria 47/85 del 15.09.1956 protocollo 209;

- **VISTO** il Decreto del Sindaco con Protocollo n. 73 del 9 Gennaio 2026– con il quale è stato affidato al sottoscritto titolarità della posizione organizzativa e delle funzioni di Responsabilità dell'Area Tecnica, profilo professionale Istruttore Direttivo, dipendente di ruolo, categoria "C", con il potere di assumere gli atti di impiego;

A seguito dei controlli effettuati, visti gli elementi forniti dalla S.V., questo ufficio comunica che la documentazione richiesta risulta presente nei registri relativi alle pratiche di condono edilizio in atti, ma a tutt'oggi non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente al "Fascicolo Tecnico" richiesto.

Dalla Sede Municipale, lì 24 Marzo 2026

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
- Ing. Alfonso Talarico

Firmato Da: BISURGI DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 336381

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