
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 112/2011 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

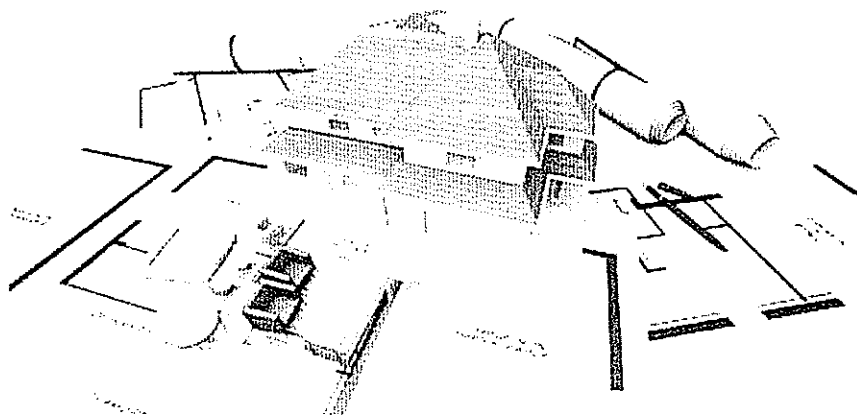
contro



Giudice: Dott.ssa Giovanna GIOIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270

Architetto J. Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archiwart.it

A smaller, partially visible architectural drawing in the bottom right corner, showing a close-up of a mechanical or structural detail with various components and lines.

INDICE

I.	Premessa	1
II.	L'identificazione del bene	3
III.	Sommaria descrizione del bene	5
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1.....	5
	✓ Doc. 2 "planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale.....	7
	✓ Descrizione dettagliata Vani Immobile	8
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2.....	15
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3.....	16
	✓ Doc. 1 "planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio Sub 3.....	18
	✓ Doc. 2 "planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale.....	19
	✓ Descrizione dettagliata Vani Immobile	19
	Determinazione della superficie commerciale dell'immobile	28
	Fonti di Informazione	30
	Caratteristiche della zona	30
	Valore dell'unità immobiliare.....	32
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1	
	Adeguamenti e correzioni stima.....	34
	Prezzo a base d'asta.....	34
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2	
	Adeguamenti e correzioni stima.....	35
	Prezzo a base d'asta.....	35
	❖ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3	
	Adeguamenti e correzioni stima.....	35
	Prezzo a base d'asta.....	35

IV.	Lo stato di possesso del bene	36
V.	L'esistenza di formalità vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	38
VI.	L'esistenza di formalità vincoli e oneri, a carico della procedura, non opponibili all'acquirente.....	38
VII.	La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	39
VIII.	La verifica degli impianti esistenti	41
IX.	Il titolo di proprietà del bene	42
	Indice allegati	43

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Giovanna Gioia, all'udienza del 10/01/2013 (cfr. All. 1) ha nominato la sottoscritta Arch. J Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 112/11 R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] al fine di valutare n.3 unità immobiliari subalterne, ubicate nel Comune di Simeri Crichi (CZ).

In data 10/01/2013 ho prestato il giuramento di rito, davanti la Dott.ssa Giovanna Gioia, successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Archivio notarile Distrettuale di Catanzaro, con sede in Via E. De Riso, 18 - 88100(CZ)

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Rispettivamente con racc. AR n. 13131587135-4 inviata il 19/02/2013 (cfr. All. 1), il sottoscritto CTU comunicava alla [REDACTED] che giorno 02/03/2013 alle ore 10,00 avrebbero avuto inizio le attività peritali presso i seguenti immobili ubicati nel Comune di Simeri Crichi, alla Via Corrado Alvaro n°29 ed identificati al Catasto Fabbricati come di seguito (cfr. All. 4)

- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 1 ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 2 ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 3 ;

Allo stesso modo con racc. AR n. 13131587134-3 inviata il 19/02/2013 (cfr. All.1), è stata resa nota medesima comunicazione alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. presso l'Avv. Claudia CONSARINO con ufficio in Via Duomo, n. 24 - Catanzaro .

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (cfr.All.2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobile, rilievo metrico immobile, descrizione ambienti e finiture interne/esterne ecc.).

Come si evince dal verbale di sopralluogo, alle operazioni peritali era presente il figlio della [REDACTED] e l'Avv. Critelli, in rappresentanza della medesima (cfr. All.2).

1. Risposta ai quesiti

Al C.T.U. viene dato l'incarico di rispondere ai quesiti che qui si riportano:

- Quesito1.** L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Quesito2.** Sommara descrizione del bene, comprensiva dei dati catastali;
- Quesito3.** Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi dal titolo in base al quale è occupato, con particolari riferimenti all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Quesito4.** L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- Quesito5.** L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Quesito6.** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- Quesito7.** La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- Quesito8.** Il titolo di proprietà del bene in capo al detentore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito richiesto: 1

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Di seguito si riporta la classificazione del suddetto immobile così come riportato nella visura catastale allegata alla presente perizia (cfr. All. 4).

Catasto Fabbricati:

- ✓ Comune di Simeri Crichi – Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1 – Categoria A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, Rendita € 135,57 – Piano Terra (proprietà in quota 500/1000 della [REDACTED] e in quota 500/1000 del [REDACTED])
- ✓ Comune di Simeri Crichi – Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2 – Categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, Rendita € 47,41 – Piano Terra (proprietà in quota 500/1000 della [REDACTED] e in quota 500/1000 del [REDACTED])
- ✓ Comune di Simeri Crichi – Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3 – Categoria A/4, classe 2, consistenza 5.5 vani, Rendita € 213,04 – Piano 1° (proprietà in quota 500/1000 della [REDACTED] e in quota 500/1000 del [REDACTED])

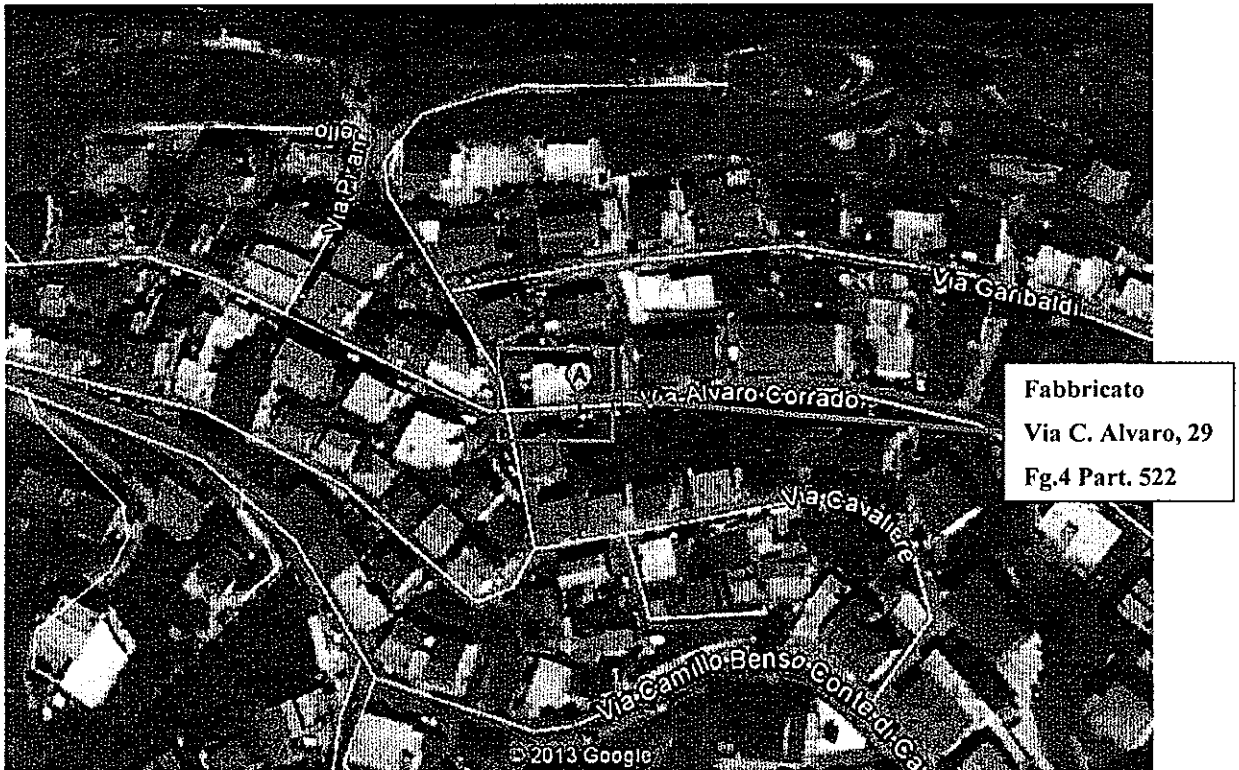


Fig. 1a – Individuazione del fabbricato - Foto aerea

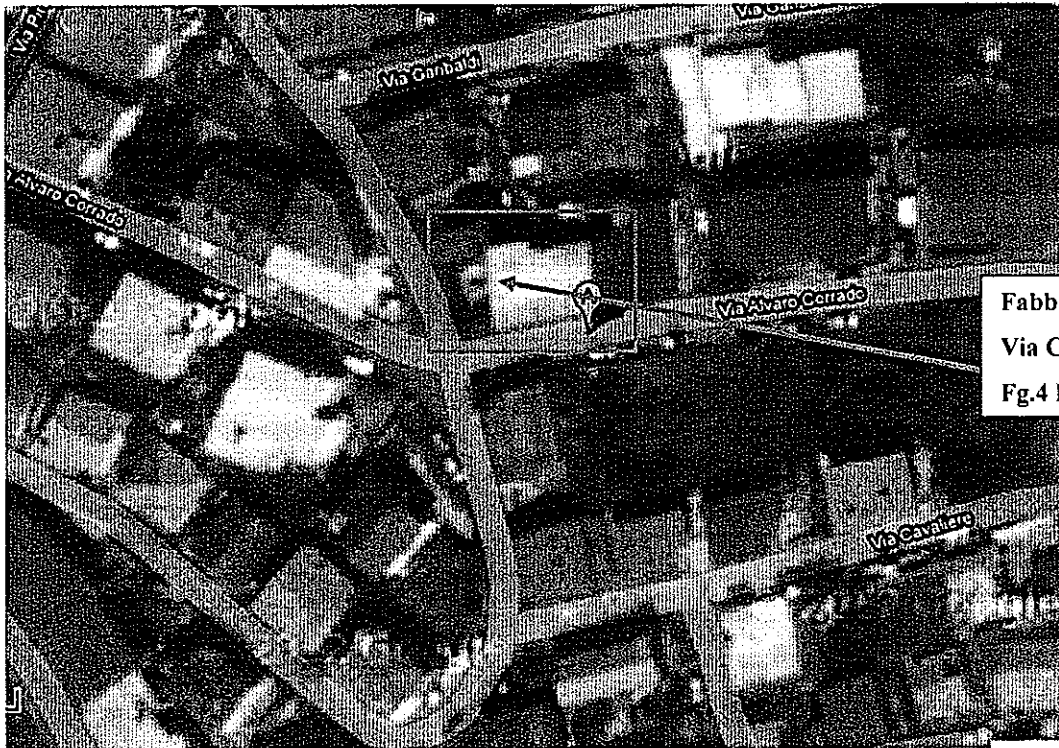


Fig. 1b – Individuazione del fabbricato - Foto aerea

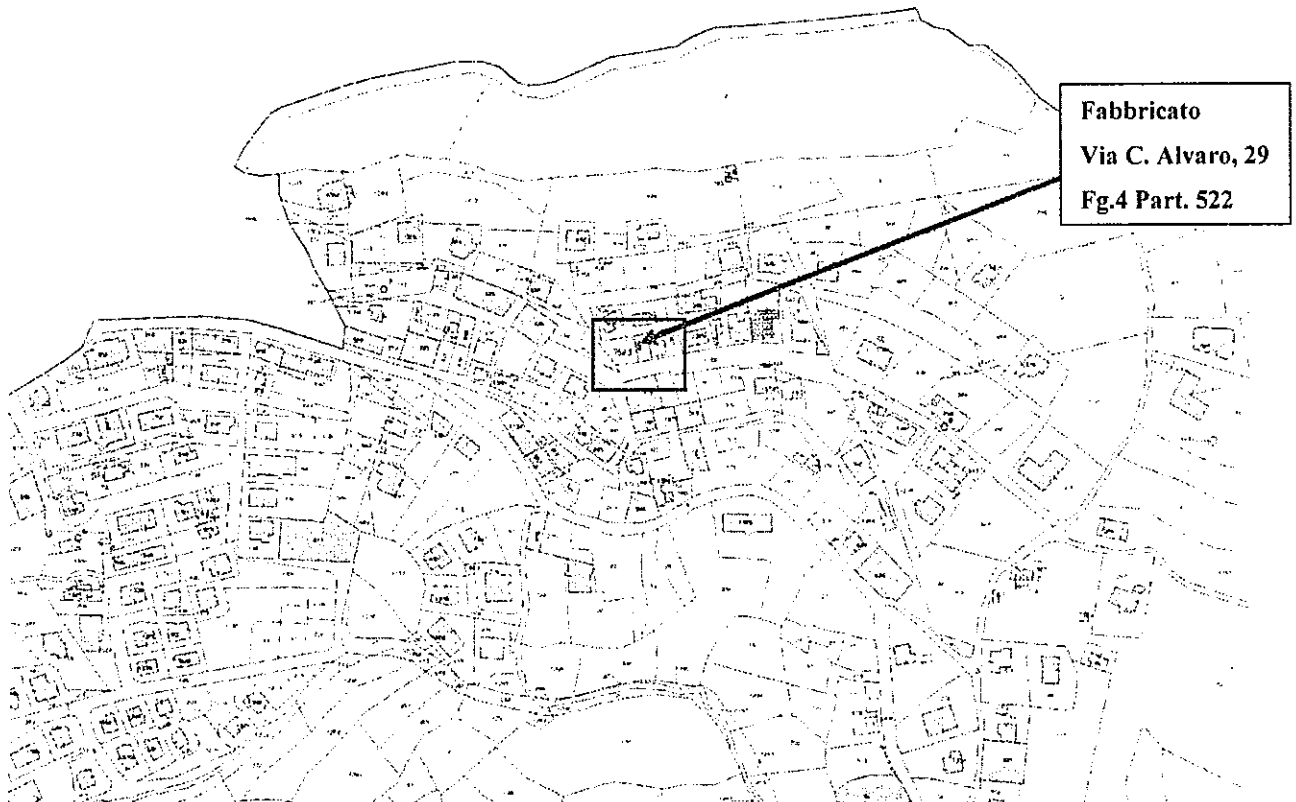


Fig. 2 – Individuazione del fabbricato - Stralcio di mappa catastale

Le unità subalterne, oggetto della presente procedura, sono situate nel Comune di Simeri Crichi, lungo la Via Corrado Alvaro n.29, così come indicato nelle figure precedenti (cfr. Fig.1-2).

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Visura Catastale per unità subalterna;
- ✓ Visura Catastale storica per unità subalterna;
- ✓ Stralcio di mappa catastale;
- ✓ Foto aerea ricavata da Google maps;

Quesito richiesto: 2

Sommatoria descrizione del bene, comprensiva dei dati catastali

Le unità immobiliari subalterne sono di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno ed entrambi per la quota di 500/1000.

L'immobile, di cui fanno parte le unità immobiliari "Sub 1" e "Sub 3", confina sul lato est e ovest con altri fabbricati; il lato ovest coincide con la strada comunale, sul lato sud si affaccia l'ingresso principale al fabbricato, in cui si trovano ubicati gli appartamenti oggetto di stima, in questa sede.

L'unità immobiliare definita "Sub 1" è ubicata a piano Terra sulla Via Corrado Alvaro, l'accesso all'immobile è garantito mediante un portone in alluminio e vetro; anche il magazzino identificato come "Sub 2" è ubicato a piano Terra, tuttavia questo corpo è estraneo al fabbricato principale; l'unità immobiliare definite "Sub 3" si trova al piano 1° del fabbricato, in quanto trattasi di una sopraelevazione.

Di seguito mi accingerò a fare una descrizione di ciascuna unità immobiliare, ciascuna corredata di documentazione fotografica e rilievo grafico.

✚ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1

Oggetto della presente stima è un appartamento tipo A/4 (abitazione di tipo popolare) posto al piano terra di un fabbricato a due piani, lungo la Via Corrado Alvaro, 29. Le maglie esterne delle murature sono in camera d'aria con mattoni pieni, tipo ferrovia all'esterno e mattoni ad otti fori all'interno; i rivestimenti esterni sono stati intonacati con intonaco liscio. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di stato e di

conservazione. Si denota una certa trascuratezza nelle rifiniture interne, dovute anche alla vetustà dell'immobile, il quale non è dotato di alcun impianto di riscaldamento.

La pavimentazione dell'intero immobile è in formelle di cemento colorato, così come gli stessi battiscopi.

L'appartamento è adeguatamente illuminato; infatti il rapporto minimo di 1/8 tra la superficie finestrata e la superficie del vano stesso è soddisfatto.

Tab. 1 a TABELLA SUPERFICIE AEROILLUMINANTI

AMBIENTE	SUPERFICIE INTERNA: S.I. (mq)	SUP. AEROILL. MINIMA RICHIESTA: 1/8 DI S.I. (mq)	SUPERFICIE AEROILLUMINANTE REALE (mq)
<i>Soggiorno/Ingresso</i>	10,65	1,33	4,18
<i>Cucina</i>	13,74	1,71	2,82
<i>Letto</i>	11,16	1,39	1,76
<i>Bagno</i>	4,01	0,50	1,12
<i>Ripostiglio</i>	5,01	0,62	1,76

Tab. 1b - Rilievo metrico

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>	<u>Nr. aperture presenti</u>
<i>Soggiorno/Ingresso</i>	10,65	<i>Nr. 1 Finestra a due ante Nr. 1 Portone d'ingresso</i>
<i>Cucina</i>	13,74	<i>Nr. 1 Infisso/Balcone a due ante Nr. 1 Finestra/Lucernaio</i>
<i>Letto</i>	11,16	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Bagno</i>	4,01	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Ripostiglio</i>	5,01	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
TOTALE 44,57 mq		

Per un totale di superficie calpestabile pari a 44,57 mq.

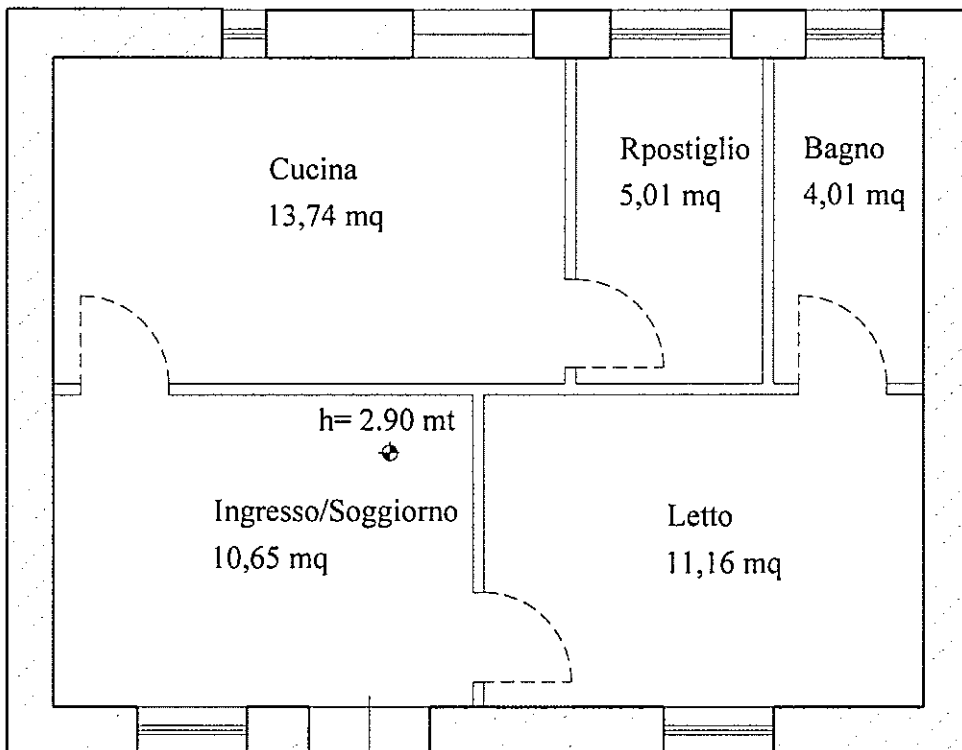
L'altezza utile dell'appartamento è pari a 2,90 mt

N.B. Bisogna evidenziare che in seguito alle indagini di rito presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che non risulta depositata alcuna planimetria riferita al magazzino.

Quindi in fase di stima verranno prescritte le spese per effettuare un inserimento ed aggiornamento di planimetria, mediante procedura docfa (Vedi pag. 34).

DOCUMENTO 1:

Planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale
Foglio n. 4- Particella n. 522 Sub I



Ingresso principale



ORIENTAMENTO

➤ **Descrizione dettagliata Vani Immobile – Part. n. 522 - Sub 1**

Alla presente descrizione è stata allegata una piantina planimetrica (qualitativa e metrica) al fine di dare una corretta individuazione geografica delle stanze (cfr. Doc.1pag. 7), associando loro un nome univoco, qui di seguito si procede con la descrizione singola dei vani dell'unità immobiliare, così come già elencati nelle tabelle 1a - 1b. Inoltre la stessa planimetria, serve a dare una visione completa dello stato dei luoghi, alla data dell'avvenuto sopralluogo.

Ingresso/Soggiorno (fig.3-4): Questa stanza si trova nell'immediato ingresso all'appartamento, vi si accede mediante un portoncino in alluminio e vetro (largh. 1,10cm e h 2,20cm). Si presenta in uno stato mediocre, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cemento colorato (cfr Fig.8b).

E' presente un'apertura a finestra (largh. 1,10cm e h 1,60cm) che dà affaccio alla Via Corrado Alvaro. L'infisso è in alluminio e superficie trasparente in vetro. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza. Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta:

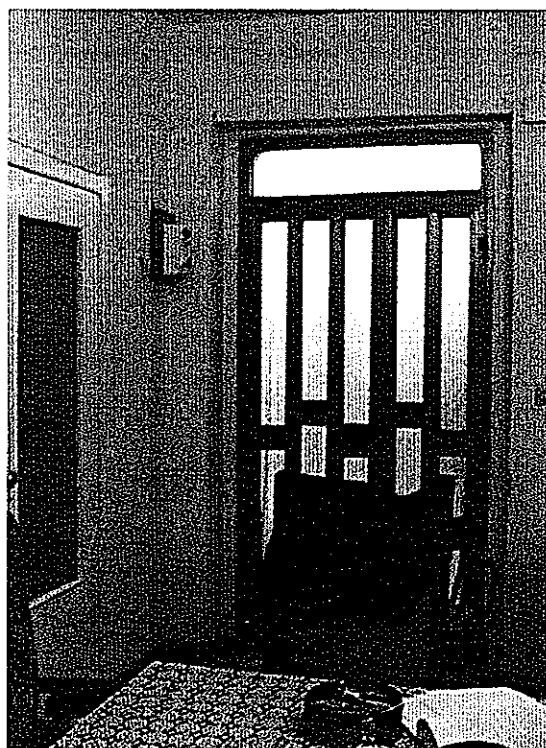


Fig.3 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Ingresso-Soggiorno".



Fig.4 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Soggiorno".

Letto (fig.5-6): : La stanza si presenta in uno stato mediocre, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cemento colorato.

E' presente un apertura a finestra (largh. 1,10cm e h 1,60cm) che da affaccio alla Via Corrado Alvaro. L'infisso interno è in alluminio e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

Alla stanza si accede dal vano denominato "Ingresso-Soggiorno", mediante una porta in legno e vetro (dim. h.2,10 e largh. 0,80).

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta :



Fig.5 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Camera da Letto".



Fig 6 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Camera da Letto".

Bagno (fig.7): : A questa stanza si accede direttamente dal vano “Letto”, mediante una porta in legno (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80). La stanza si presenta in uno stato mediocre, il soffitto è trattato con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato effetto ceramica.

Le pareti sono rivestite da piastrelle maioliche decorate, fino ad un altezza utile di circa 1,40 mt (cfr Fig.7).

Inoltre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler (marca non visibile), visibile nella foro sottostante.

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta :

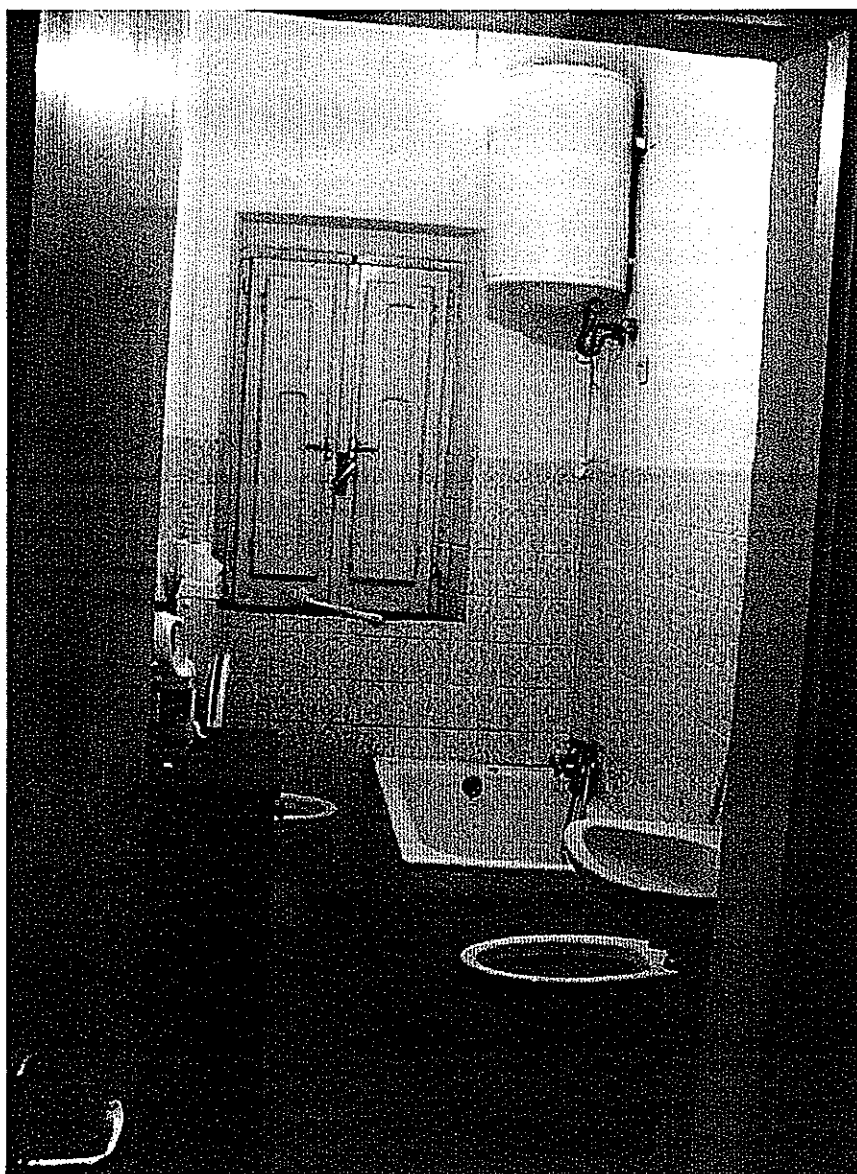


Fig.7 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme “Bagno”.

Cucina (fig. 8-9): La stanza si presenta in uno stato mediocre, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco. Il pavimento sono in formelle di cemento colorato aventi dimensioni 0,40x0,40 circa (cfr Fig.8).

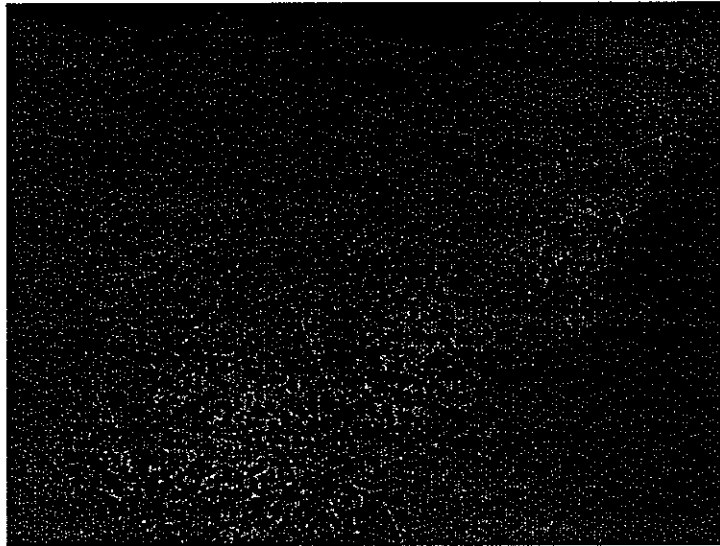
Nella stanza è presente un'apertura a balcone (largh. 1,10cm e h 2,20cm), l'infisso è interno è in alluminio e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da infisso con persiane semovibili. E' inoltre presente una finestra di modeste dimensioni (largh. 0,40cm e h.1,00cm). La stanza è illuminata artificialmente da una lampadina pensile posta a soffitto e posizionata al centro della stanza. È presente uno scaldino utilizzato per la produzione di acqua calda, e visibile nella foto sottostante.

Alla stanza si accede attraverso una porta in legno e superficie trasparente in vetro (largh. 0,80cm e h 2,10cm).

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta:



Fig.8 a – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Cucina".



*Fig.8 b- Interno immobile:
Vista particolare pavimento in formelle di cemento colorato*



Fig.9 – Immobile Sub 1: Vista d'assieme "Cucina".

✚ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2

Oggetto della presente stima è un locale tipo C/2 (magazzino e locale di deposito) sopraelevato rispetto al piano di calpestio della Via Corrado Alvaro, ma estraneo ed indipendente rispetto al corpo principale del fabbricato. Alla data dell'avvenuto sopralluogo le maglie esterne della muratura del magazzino risultano intonacate con cemento grezzo presente a mò di rivestimento.

Durante le operazioni peritali non è stato possibile ispezionare internamente il magazzino, ma è stato possibile scattare delle foto esternamente. Dalla foto seguente è visibile una finestra in alluminio e vetro, mentre al locale si accede mediante una porta in alluminio. L'area del magazzino è di circa 34 mq. Tuttavia bisogna precisare che il magazzino ricade sulla part. di terreno 523. Infatti dalla visura risulta che sulla part. 523 insistono dei fabbricati da regolarizzare.

N.B. Bisogna evidenziare che in seguito alle indagini di rito presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che non risulta depositata alcuna planimetria riferita al magazzino.

Quindi in fase di stima verranno prescritte le spese per effettuare un inserimento ed aggiornamento di planimetria, mediante procedura docfa (Vedi pag. 35).

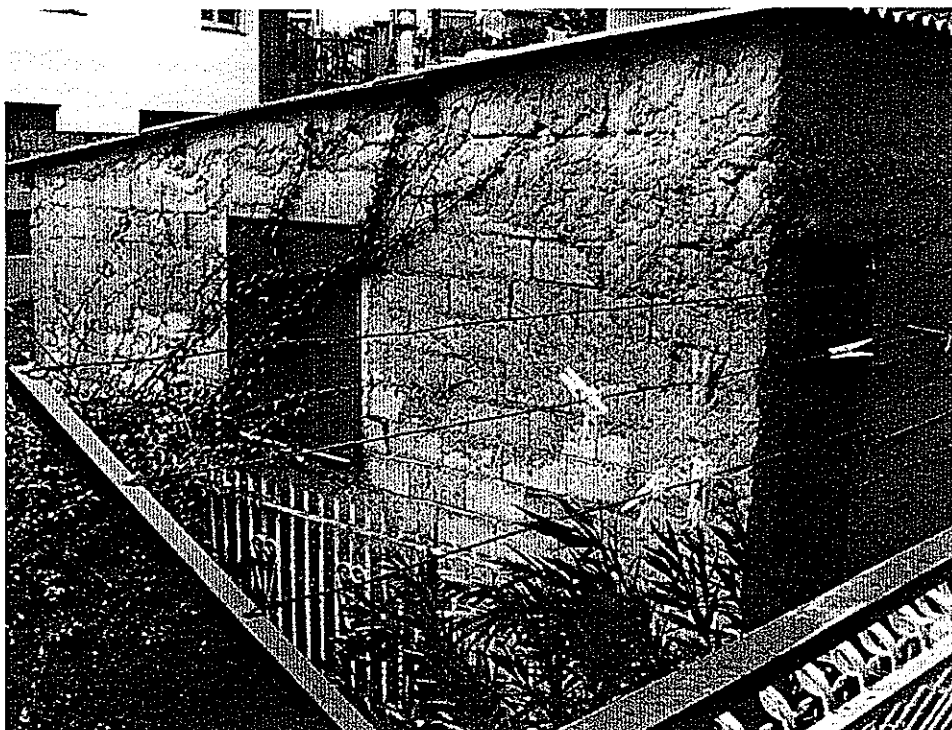


Fig.10– Esterno magazzino: Vista d'assieme

✚ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3

Oggetto della presente stima è un appartamento tipo A/4 (abitazione di tipo popolare) posto al piano 1° di un fabbricato a due piani, lungo la Via Corrado Alvaro, 29. Le maglie esterne delle murature sono in camera d'aria con mattoni pieni, tipo ferrovia all'esterno e mattoni ad otti fori all'interno; i rivestimenti esterni sono stati intonacati con intonaco liscio bianco. Infatti dalla foto successiva è visibile il cemento liscio presente in facciata a mò di rivestimento.



Fig. – Vista d'assieme Esterno immobile "Sub 3"

L'appartamento, è una sopraelevazione del piano sottostante; tuttavia dalla sovrapposizione dell'aerofotogrammetria e lo stralcio catastale, emerge che il corpo scala che serve da accesso all'immobile definito "Sub 3" ricade sulla part. di terreno 523. Infatti dalla visura della part. 523, allegato alla presente relazione in All.4, risulta che su questo terreno insistono dei fabbricati da regolarizzare.

L'immobile si presenta in buone condizioni di stato e di conservazione. Si denota una certa cura nei particolari e nelle rifiniture interne dell'ambiente, che nel complesso lo rende di ottimo gusto.

La pavimentazione dell'intero immobile è in formelle di gres porcellanato lucido, così come gli stessi battiscopi.

L'appartamento non è adeguatamente illuminato; infatti il rapporto minimo di 1/8 tra la superficie finestrata e la superficie del vano stesso non è soddisfatto nei vani "Letto 1-3" e "Bagno".

Tab. 2 a _ TABELLA SUPERFICIE AEROILLUMINANTI

AMBIENTE	SUPERFICIE INTERNA: S.I. (mq)	SUP. AEROILL. MINIMA RICHIESTA: 1/8 DI S.I. (mq)	SUPERFICIE AEROILLUMINANTE REALE (mq)
<i>Cucina</i>	19,12	2,39	4,18
<i>Soggiorno</i>	21,08	2,63	4,18
<i>Letto 1</i>	10,09	1,26	1,76
<i>Letto 2</i>	18,82	2,35	1,76
<i>Letto 3</i>	8,29	1,03	1,76
<i>Bagno</i>	5,23	0,65	1,28
<i>Corridoio</i>	11,76	1,47	-

Tab. 2b - Rilievo metrico

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>	<u>Nr. aperture presenti</u>
<i>Cucina</i>	19,12	<i>Nr. 1 Balcone a due ante</i>
<i>Soggiorno</i>	21,08	<i>Nr. 1 Balcone a due ante</i>
<i>Letto 1</i>	10,09	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Letto 2</i>	18,82	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Letto 3</i>	8,29	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Bagno</i>	5,23	<i>Nr. 1 Finestra a due ante</i>
<i>Corridoio</i>	11,76	-
TOTALE 94,39 mq		

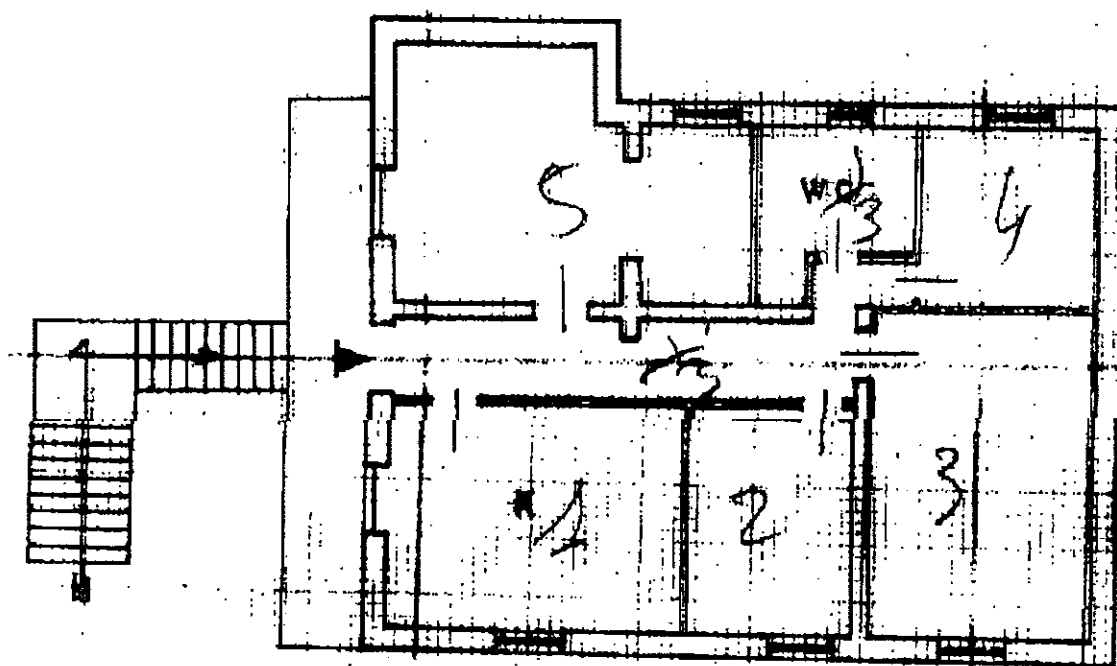
Per un totale di superficie calpestabile pari a 94,39 mq.

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 3,00 mt

DOCUMENTO 2 a :

Planimetria, depositata presso l'Agenzia del Territorio

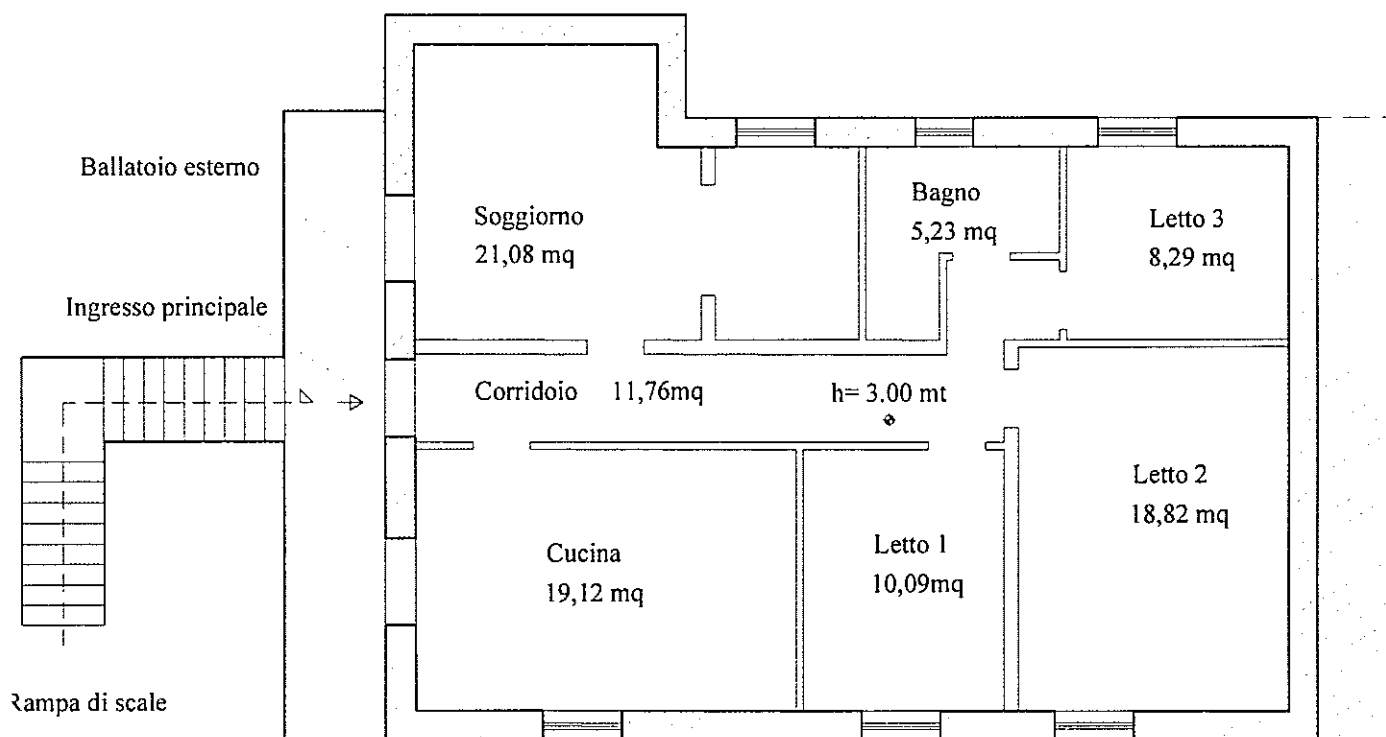
Foglio n. 4 - Particella n. 522 Sub 3



DOCUMENTO 2 b:

Planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale

Foglio n. 4 - Particella n. 522 Sub 3



ORIENTAMENTO

➤ **Descrizione dettagliata Vani Immobile – Part. n. 522 - Sub 3**

Alla presente descrizione è stata allegata una piantina planimetrica (qualitativa e metrica) al fine di dare una corretta individuazione geografica delle stanze (cfr. Doc. 2 b- pag. 19), associando loro un nome univoco, qui di seguito si procede con la descrizione singola dei vani dell'unità immobiliare, così come già elencati nelle tabelle 2a - 2b. Inoltre la stessa planimetria, serve a dare una visione completa dello stato dei luoghi, alla data dell'avvenuto sopralluogo.

Cucina (fig. -11-12-13): La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; tuttavia le pareti dell'intera stanza sono rivestite da piastrelle maioliche 0,20x0,20 fino ad un'altezza utile di 2,00mt. Il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato lucido (cfr Fig.14).

Nella stanza sono presenti due aperture, un'apertura a balcone (largh. 1,10cm e h 2,20cm) che introduce ad un ballatoio esterno di circa 12,13 mq; questo spazio è di comune utilizzo con il vano denominato "Soggiorno". L'infisso interno è in legno e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza. È presente una camino a legna, utilizzato per il riscaldamento della stanza.

Alla stanza si accede attraverso una porta in legno e superficie trasparente in vetro (largh. 0,80cm e h 2,10cm).

Dalle foto seguenti, inoltre, è visibile la presenza dell'impianto televisivo. E' inoltre visibile la presenza di un condizionatore, probabilmente utilizzato per il raffrescamento della stanza. Dal punto di vista strutturale, rispetto al progetto presente al Catasto, non è presente alcuna difformità.

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta:



Fig.11 – Interno immobile: Vista d'assieme vano "Cucina"

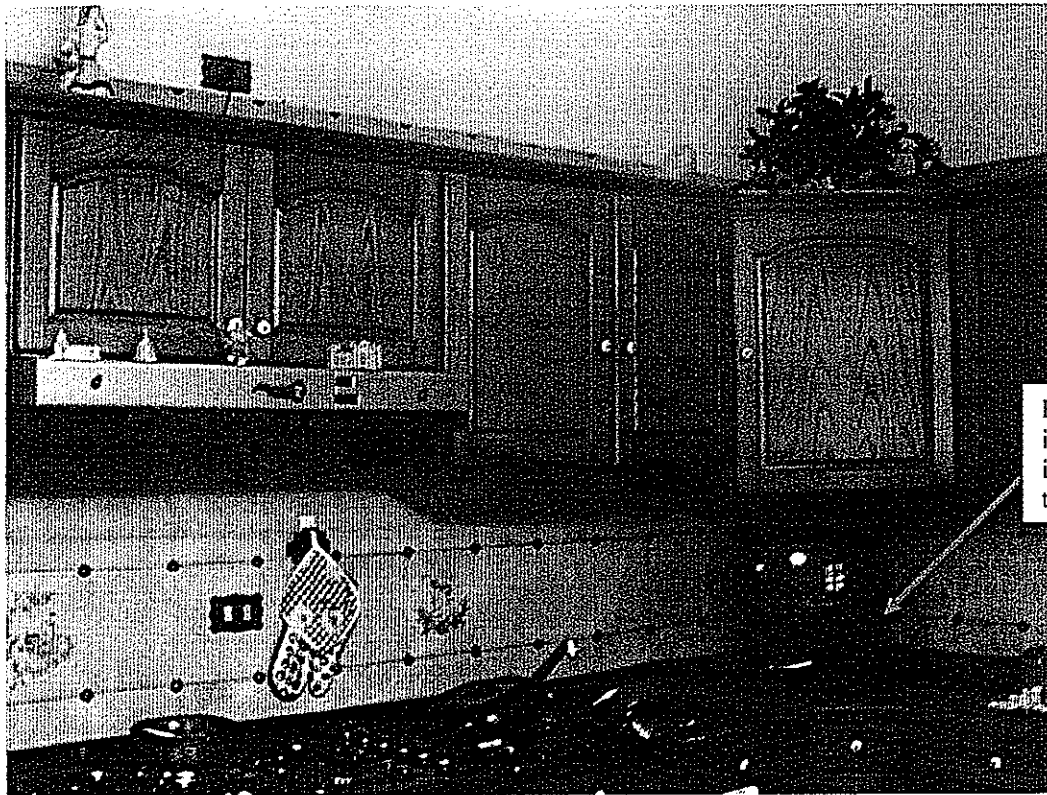
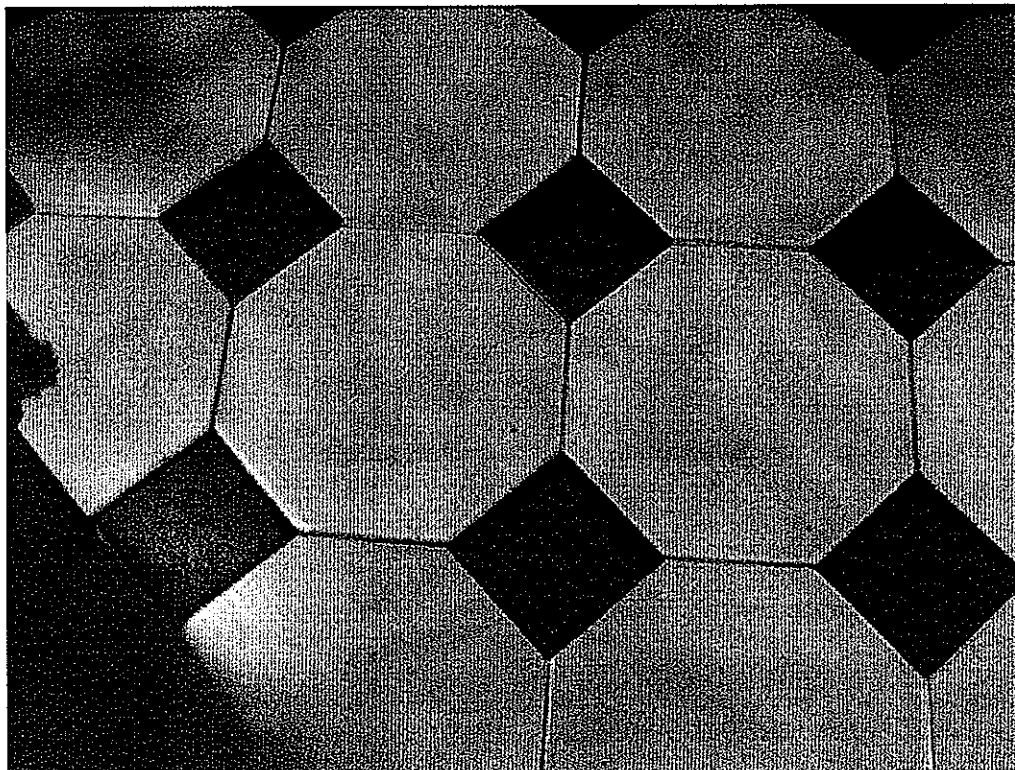


Fig.12 – Interno immobile: Vista d'assieme vano "Cucina"



Fig.13 – Interno Cucina: Vista posizione condizionatore



*Fig.14 – Interno immobile:
Vista particolare pavimento in formelle formelle di gres porcellanato lucido*

Corridoio (fig. 15-16): All'appartamento si accede mediante un portoncino blindato in legno con soprastante lucernaio in vetro, visibile nelle foto seguenti. Entrati nell'appartamento notiamo la presenza di un corridoio di circa 11.76mq , che accompagna l'ingresso nelle diverse stanze.

L'ambiente si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato lucido.

L'ambiente è illuminato artificialmente da una serie di plafoniere installate a parete.

Di seguito alcune immagini:

Portone
d'ingresso
Sub 3

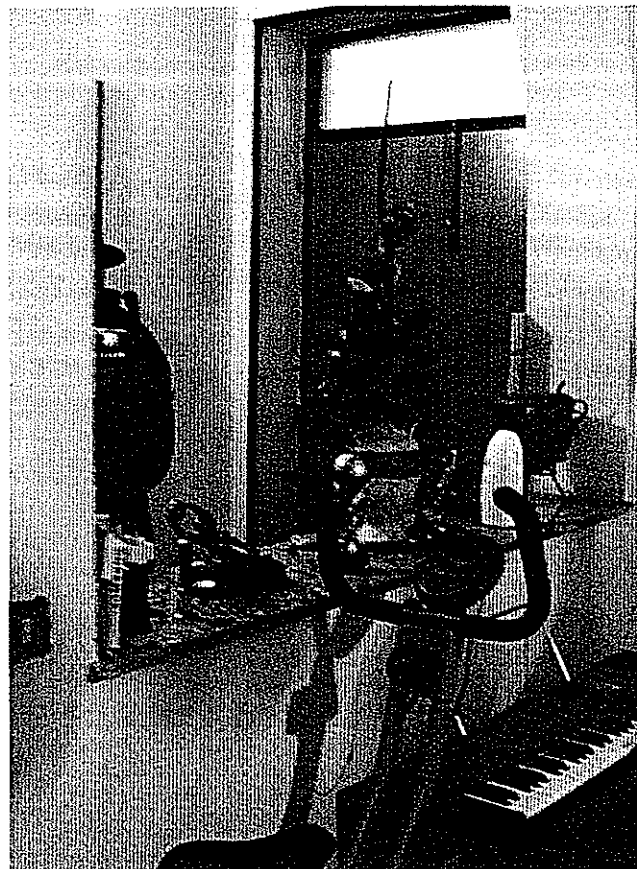


Fig.15 – Immobile Sub 3: Vista d'assieme Portone d'ingresso

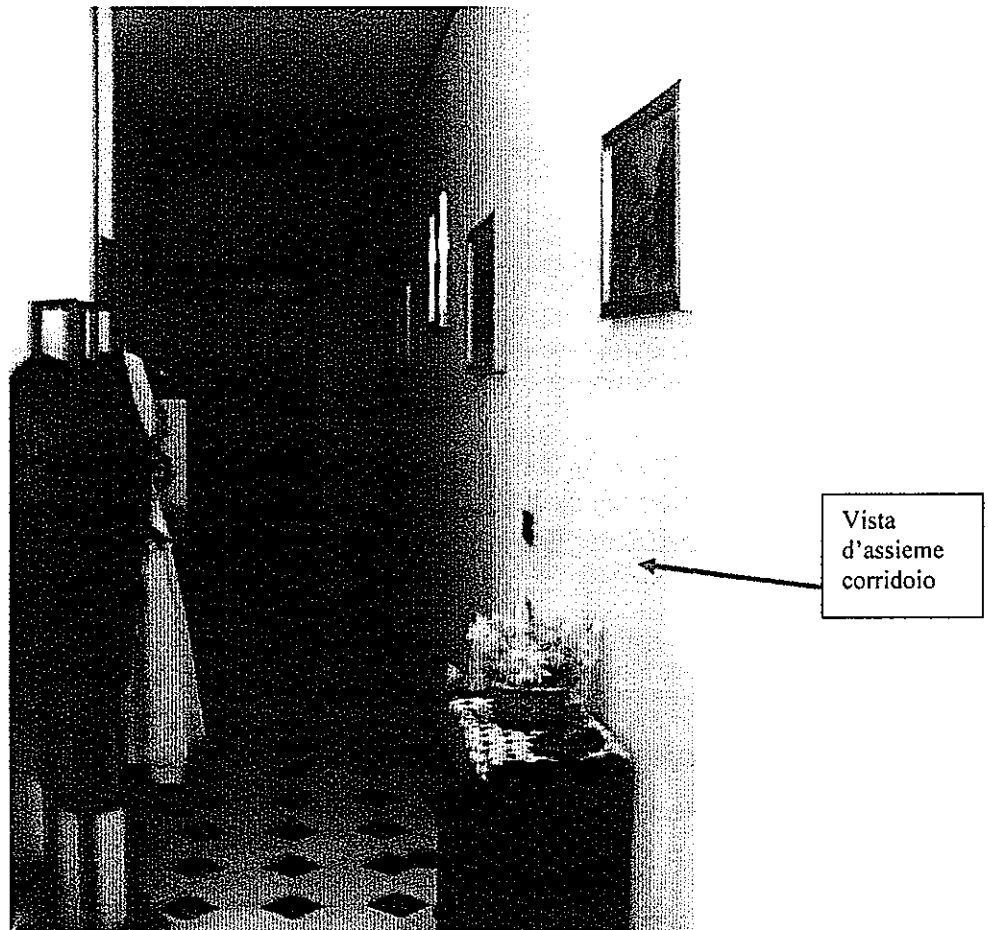


Fig.16 – Immobile Sub 3: Vista d'assieme corridoio.

Soggiorno (fig. 17-18): La stanza si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di formelle di gres porcellanato lucido (cfr Fig.14).

E' presente un apertura che introduce ad un balcone (largh. 1,10cm e h 2,20cm) che introduce ad un ballatoio esterno di circa 12,13 mq; questo spazio è di comune utilizzo con il vano denominato "Cucina". L'infisso interno è in legno e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

Alla stanza si accede mediante un passaggio ad arco largh. 0,80 cm circa.

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta.:

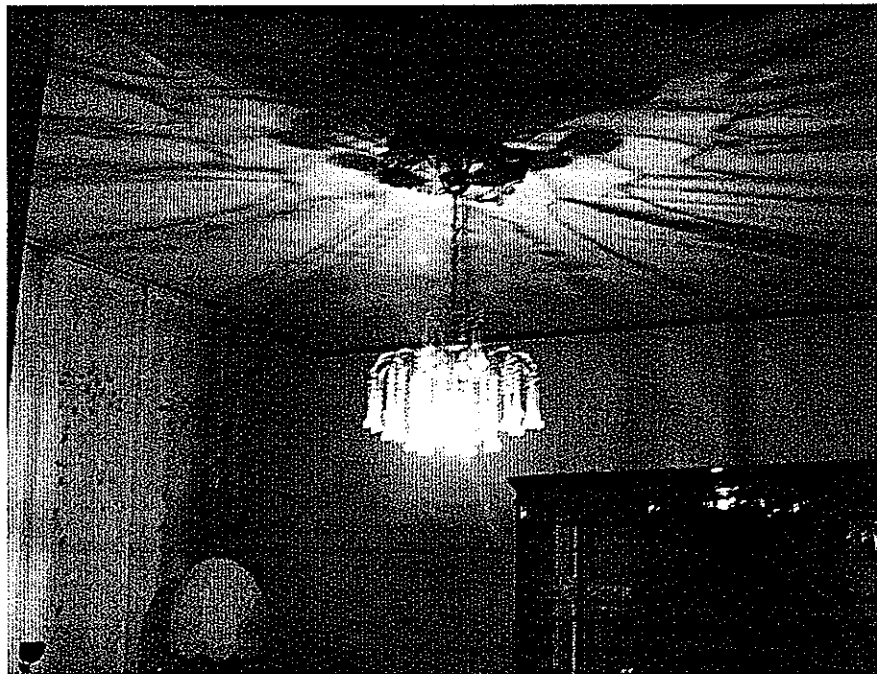


Fig.17 – Interno immobile: Vista d'assieme vano "Soggiorno"

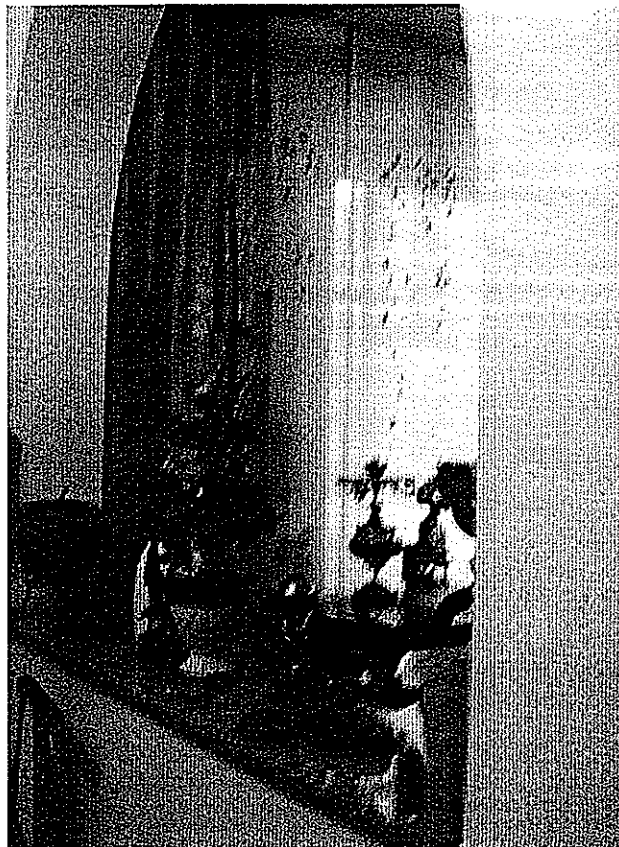


Fig.18 – Interno immobile: Vista d'assieme vano "Soggiorno"

Letto 1 (fig. 19) : La stanza si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato lucido

E' presente un apertura a finestra (largh. 1,10cm e h 1,60cm). L'infisso interno è in legno e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

Alla stanza si accede mediante una porta in legno (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80).

Di seguito alcune immagini raffiguranti la camera sopra descritta.:

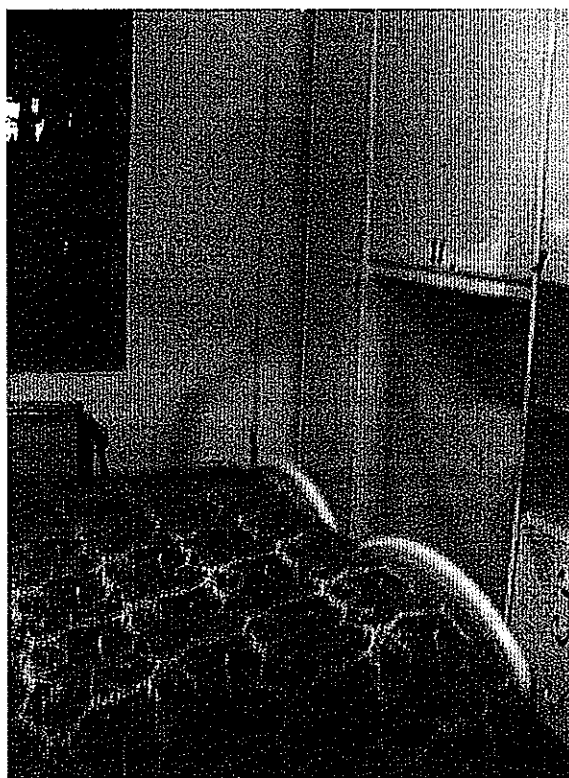


Fig.19 – Interno immobile: Vista d'assieme vano "Camera 1"

Letto 2 : La stanza si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti e del soffitto è con intonaco civile colore bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato lucido.

E' presente un apertura a finestra (largh. 1,10cm e h 1,60cm). L'infisso interno è in legno e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili. La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

Alla stanza si accede mediante una porta in legno (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80).

Bagno : Dal vano corridoio, si accede a questa stanza mediante una porta in legno (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80). La stanza si presenta in buono stato, il soffitto è trattato con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato effetto ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate decorate, fino ad un altezza utile di circa 2,00 mt.

Inoltre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler (marca non visibile).

E' presente un apertura a finestra (largh. 0,60cm e h 1,10cm); questa finestra dà affaccio sul balcone perimetrale all'appartamento. L'infisso interno è in legno e superficie trasparente in vetro; mentre l'infisso esterno è composto da un legno con persiane semovibili.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posizionata al centro della stanza. Dal punto di vista strutturale, rispetto al progetto presente al Catasto, non è presente alcuna difformità.

• **Determinazione della superficie commerciale delle unità subalterne**

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato , si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri :

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;

c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti;
- a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
- b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si considerare lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche.

Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità.

A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Quindi considerando che il fabbricato è un complesso condominiale formato da cinque piani fuori terra connessi da un'unica rampa di scala, avremo:

<u>Piano Primo Sub - 3</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc (mq)</u>	
Ballatoio esterno ad uso esclusivo del conduttore	13,05 (25% di 52,23)	
Ballatoio esterno balconi ad uso esclusivo del conduttore	3,03 (25% di 12,13)	
Rampa di scale ad uso esclusivo del conduttore	1,74 (25% di 6,99)	Tot. 17,82 mq

- **Fonti di Informazione**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. e Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi;
- ✓ Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziadelterritorio.it e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;

- **Caratteristiche della zona**

Il Comune di Simeri Crichi risulta avere 4.600 abitanti (dati ISTAT all'01/01/2011) con una densità di 98,5 ab./km². Si estende per 46,7 km² ed il centro storico della città ha un'altezza di 465m s.l.m.

L'area del Comune di Simeri Crichi ha pericolosità sismica media (2) (vedi tabella sotto riportata), dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti (classificazione sismica indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/03, aggiornata al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni).

La zona climatica è di tipo D (la terza sulle sei individuate in Italia ai sensi del D.P.R. n. 412 del 26/08/1993, tabella A e s.m.i.).

Il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni è di 1.501 gradi giorno (GG). (vedi tabella sotto riportata)

Pericolosità sismica

2

Zona con pericolosità sismica alta.
Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti.
L'Italia è suddivisa in zone sismiche con 4 classi di pericolosità:
zona 1 (alta): $PGA \geq 0,25g$
zona 2 (media): $0,15 \leq PGA < 0,25g$
zona 3 (bassa): $0,05 \leq PGA < 0,15g$
zona 4 (molto bassa): $PGA < 0,05g$
dove PGA (Peak Ground Acceleration) indica il picco di accelerazione del suolo registrato o atteso durante un terremoto.

Classificazione sismica indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274/03, aggiornata al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni.

**Zona climatica
D**

Periodo di accensione degli impianti termici: dal 1 novembre al 15 aprile (12 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco. L'Italia è divisa in sei zone climatiche che variano in funzione dei gradi-giorno (GG) associati al territorio comunale:

zona A: comuni con $GG \leq 600$

zona B: $600 < \text{comuni con } GG \leq 900$

zona C: $900 < \text{comuni con } GG \leq 1.400$

zona D: $1.400 < \text{comuni con } GG \leq 2.100$

zona E: $2.100 < \text{comuni con } GG \leq 3.000$

zona F: comuni con $GG > 3.000$

D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993, tabella A e successive modifiche ed integrazioni.

**Gradi giorno
1.501**

Il Grado Giorno (GG) è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per mantenere a 20 °C il clima interno delle abitazioni. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 ha suddiviso il territorio italiano nelle seguenti sei zone climatiche che variano in funzione dei gradi-giorno, indipendentemente dall'ubicazione geografica:

Zona climatica	Gradi-giorno	Periodo	Numero di ore
A	comuni con $GG \leq 600$	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	$600 < \text{comuni con } GG \leq 900$	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	$900 < \text{comuni con } GG \leq 1.400$	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	$1.400 < \text{comuni con } GG \leq 2.100$	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	$2.100 < \text{comuni con } GG \leq 3.000$	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	comuni con $GG > 3.000$	tutto l'anno	nessuna limitazione

La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'art. 4 comma 1 della legge n. 847/64 e s.m.i.:

- strade residenziali ;

- attività di ristorazione ;
 - farmacie ;
 - supermercati di vari gestori ;
 - gestore carburante ;
 - negozi di vario genere (alimentare, abbigliamento, fruttivendolo ecc.) ;
 - attività artigianali ;
 - Uffici ;
 - fognatura;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ;
 - pubblica illuminazione ;
-
- **Valore delle unità immobiliari subalterne.**

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari subalterne all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Nella ZONA del Comune di Simeri Crichi, le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, i magazzini presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato. Inoltre sono stati consultati i dati emessi dall'Agenzia del Territorio sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari divise per zona.

Da una serie di indagini, sono stati tratti i seguenti dati per l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione nella zona suddetta. I prezzi richiesti per appartamenti liberi variano da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 550,00 €/mq, con un prezzo unitario medio di 500,00 €/mq. Essendo la zona in cui sorge l'immobile popolare per la tipologia edilizia, nella stima dell'immobile, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di 550,00 €/mq.

Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dalle unità immobiliari subalterne:

<i>Caratteristiche intrinseche e posizionali</i>	<i>Particella n. 522 Sub 1</i>	<i>Particella n. 522 Sub 2</i>	<i>Particella n. 522 Sub 3</i>
<i>Conservazione</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Vetustà</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Adeguatezza tecnologica</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Livello di piano</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Luminosità</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Affaccio</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>
<i>Comfort</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Buona</i>

Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equipararli ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità subalterne. Nel nostro caso non appare opportuno considerare un aumento o una diminuzione del valore €/mq, poiché la zona in cui sorge l'immobile non dimostra ad oggi avere elementi che ne possano determinare un aumento percentuale del valore €/mq.

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi del valore dell'unità immobiliare subalterna:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore diritto e quota (€)</u>
<u>Immobile</u> Fg n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 1</u>	<u>57,19</u>	<u>550,00</u>	<u>31.454,50</u>
<u>Magazzino</u> Fg n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 2</u>	<u>34,00</u>	<u>550,00</u>	<u>18.700</u>
<u>Immobile</u> Fg n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 3</u>	<u>133,76</u>	<u>550,00</u>	<u>73.568</u>

(*)Superficie comprensiva di muri interni/esterni, ballatoio, pertinenze ecc.)

- N.B. muri interni/esterni
- a. 100% delle superfici calpestabili;
 - b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
 - d. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con appartamenti confinanti ;

↓ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1

❖ **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.718
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

La mancanza della planimetria presso l'Agenzia del Territorio è regolarizzabile mediante aggiornamento ed inserimento catastale con procedura Docfa.

Tributi per variazione catastale con procedura Docfa:	€ 50,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale:	€ 400,00
Oneri totali:	<u>€ 450,00</u>

❖ **Prezzo base d'asta del singolo lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura: € 26.736,5

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente: € 26.286,5

↓ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2

❖ **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.805
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
La mancanza della planimetria presso l'Agenzia del Territorio è regolarizzabile mediante aggiornamento ed inserimento catastale con procedura Docfa.
Tributi per variazione catastale con procedura Docfa: € 50,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale: € 400,00
Oneri totali: € 450,00

❖ **Prezzo base d'asta del singolo lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura: € 15.895

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente: € 15.445

↓ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3

❖ **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.035,2
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
Oneri totali: Nessuno

❖ **Prezzo base d'asta del singolo lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura: € 62.532,8

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente: **€ 62.082,8**

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi del valore del singolo immobile a base d'asta:

<u>Identificazione Bene</u> <u>Comune di Simeri Crichi</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Valore €</u> <u>finale dell'unità</u> <u>immobiliare subalterna</u>
<u>Immobile</u> ✦ Foglio n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 1</u>	<u>57,19</u>	€ 26.286,5
<u>Magazzino</u> ✦ Foglio n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 2</u>	<u>34,00</u>	€ 15.445
<u>Immobile</u> ✦ Foglio n. 4 Particella n. 522- <u>Sub 3</u>	<u>133,76</u>	€ 62.082,8
Valore finale totale dell'intera proprietà a base d'asta (€)		<u>103.814,3</u>

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Verbale di Sopralluogo (cfr. All. 2);
- ✓ La visura per unità immobiliare (cfr. All. 4);
- ✓ La visura storica per unità immobiliare (cfr. All. 4);
- ✓ planimetria unità immobiliari (cfr. All. 4);

Quesito richiesto: 3

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi dal titolo in base al quale è occupato, con particolari riferimenti all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Per quanto concerne lo stato di possesso del bene, le informazioni necessarie sono state acquisite dalla visione dell'atto di compravendita del 13.03.1967 trascritto a Catanzaro il 11.04.1967 ai nn Rp n. 6131 Rg 6678 (rogante Le Pera Salvatore All. 5), da tale documento sono venute a conoscenza delle seguenti informazioni:

ATTO DI COMPRAVENDITA

1. ***Parte Alienante*** : La [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dal proprio figlio [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura in virtù del mandato del 21.05.1954, rogato dal Notaio Barbieri;

Parte Acquirente : La [REDACTED]

2. Il [REDACTED] vende e trasferisce alla [REDACTED] che accetta, un suolo sito in agro di Simeri Crichi, località Vigna Grande, estesa circa 144mq, confinante con [REDACTED], con via privata, con [REDACTED] e con la venditrice.
3. Il terreno è identificato al Catasto Terreni al Foglio 4 - part. n.5/B .
4. Resta convenuto che la compratrice potrà aprire porte e finestre sulla detta strada privata, senza dovere arretrarsi.
5. Le parti dichiarano che il valore di quanto venduto è di lire 50.000.000, e che il [REDACTED] dichiara di avere già ricevuto dalla compratrice.
6. Il [REDACTED] dichiara di trasferire il suolo con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, franco e libero da ipoteche.
7. Le spese di quest'atto sono a carico della [REDACTED] la quale dichiara di avere acquistato detto suolo allo scopo di costruire una casa di civile abitazione per la propria famiglia, senza requisiti di lusso.

Allo stato attuale, al momento del sopralluogo le unità immobiliari subalterne sono state aperte dal figlio della [REDACTED] debitrice della presente procedura .

Per quanto concerne i contratti registrati in precedenza alla data di pignoramento qui di seguito viene riportato un elenco di quanto grava sull'immobile.

Da quest'ultimo documento si evince, nell'ordine cronologico, che:

1. Atto notarile Pubblico del 14/10/2002 n. di repertorio 129048 per l'ipoteca volontaria a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. (P.I. 00651990582) con sede in Roma alla Via Veneto,119 e contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, per un capitale di 30.000,00 € e per un totale di 60.000,00 €;
2. Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, in data 24/06/2011 repertorio n.3037, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. (P.I. 09339391006) con sede in Roma a e contro [REDACTED] [REDACTED]

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia di territorio, per le unità immobiliari subalterne (cfr. All. 5);
- ✓ Atto notarile di compravendita unità immobiliari subalterne (cfr. All. 5);

Quesito richiesto: 4

L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

- ✓ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
 - Convenzione matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA
 - Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
 - Altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione): NESSUNA

Quesito richiesto 5:

L'esistenza di formalità vincoli e oneri, a carico della procedura, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli e oneri, sono allegate le trascrizioni emesse dall'agenzia del territorio, qui di seguito riportate:

1. Trascrizione del 27/07/2011 con registro particolare n.7706 e registro generale n.10875, le unità immobiliari subalterne sono sottoposte ad Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;
2. Iscrizione del 16/10/2002 con registro particolare n. 2368 e registro generale n.19143, l'immobile è sottoposto a Ipoteca Volontaria per un capitale di per un capitale di 30.000,00 € e per un totale di 60.000,00 € a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. (P.I. 00651990582) e contro [REDACTED]

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia di territorio, per le unità immobiliari subalterne (cfr. All. 5);

Quesito richiesto: 6

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dalla visione dell'atto di compravendita del 13.03.1967 trascritto a Catanzaro il 11.04.1967 ai nn Rp n. 6131 Rg 6678 (rogante Le Pera Salvatore All. 5), da tale documento sono venuta a conoscenza del fatto che [REDACTED] ha acquistato un suolo di circa 144 mq, allo scopo di costruirvi un abitazione civile per la propria famiglia.

Le unità immobiliari subalterne oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato a due piani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi, alla Via Corrado Alvaro n°29. Ossia :

- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 1 - piano T ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 2 - piano T ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 3 - piano 1° ;

In seguito alle indagini condotte al Catasto, risulta essere stata depositata solo la planimetria dell'immobile censito al Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 3 - piano 1°, del quale ovviamente il sottoscritto CTU ha estratto copia.

Si deduce che le planimetrie delle ulteriori due unità subalterne, oggetto di stima, non sono presenti presso l'Agenzia del Territorio; quindi in fase di stima del valore delle unità è stato prescritto in costo dovuto per l'inserimento delle planimetrie mancanti, presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio mediante procedura docfa.

N.B. Bisogna ricordare che allo stato dell'avvenuto sopralluogo non sono state riscontrate difformità riguardo la planimetrie relativa all'immobile (Sub 3) ubicato al 1° piano del fabbricato.

Mentre riguardo il magazzino(Sub 2) e l'immobile (Sub 1), entrambi a piano terra, non è depositata alcuna planimetria.

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. 6) allegato agli atti, si evince che il fabbricato in cui trovano alloggio le unità immobiliari subalterne oggetto di stima in questa sede, ricade in :

“Zona B-URB totalmente o parzialmente edificata” nella quale l’edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e prescrizioni urbanistiche:

<u>Prescrizioni</u>	<u>Unità misura</u>	<u>Zona B-URB</u>
Indice fondiario	mc/mq	1,00
Altezza massima consentita fuori terra	m	11.50
Numero dei piani	-	n. 3

Le destinazioni d’uso ammissibili sono: residenze, uffici, negozi, laboratori artigianali non molesti, commercio.

Alla presente relazione, all’All.6 è allegato la tavola grafica rappresentante l’azonamento del Piano Regolatore Generale e Regolamento edilizio del Comune di Simeri Crichi, del 10.01.1997.

Nella legenda del piano regolatore, il terreno su cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, ricade in “Zona – Centro Storico”. Tuttavia in data 11.05.1998 al prot. n.260 è stato approvato un decreto del Presidente della Regione Calabria, in cui la Commissione Urbanistica Regionale, ai sensi della legge regionale 16/94 e successive modifiche, nella seduta del 21.01.98 ha espresso parere favorevole allo strumento urbanistico in questione, modificando la delimitazione della zona “A” centro storico, per come individuata nello strumento urbanistico approvato con D.P.G.R. n.569/75. Le rimanenti aree assumeranno la destinazione delle adiacenti zone di completamento “B-URB” con la relativa normativa.

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. 6);
- ✓ Stralcio planimetria Zonizzazione del Piano Regolatore Generale;
- ✓ Decreto del Presidente della Regione Calabria prot. n.260 del 11.05.98;

Quesito richiesto: 7

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

✦ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 1

Da come si può evincere dall'elaborato peritale, trattasi di un appartamento, caratterizzato dalla presenza dei seguente impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella già condominiale esistente e predisposta;
 - la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta condominiale;
 - la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
 - Fogne : Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema condominiale e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
 - l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità;
 - l'impianto termico: l'abitazione non è dotata di alcun impianto di riscaldamento;
- Per quanto riguarda la situazione energetica per l'immobile non è stata prodotta nessuna certificazione.

✦ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 2

Da come si può evincere dall'elaborato peritale, trattasi di un locale magazzino, dove non è presente nessun impianto.

✦ Foglio n. 4 - Particella n. 522 - Sub 3

Da come si può evincere dall'elaborato peritale, trattasi di un appartamento, caratterizzato dalla presenza dei seguente impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella già condominiale esistente e predisposta;

- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta condominiale;
 - la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
 - Fogne : Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema condominiale e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
 - l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità;
 - l'impianto termico: l'abitazione non è dotata di alcun impianto di riscaldamento; nel vano denominato "Cucina" è stata rilevata la presenza di un condizionatore, che viene utilizzato per il refrigeramento dell'ambiente nei mesi estivi.
 - è presente l'impianto televisivo, posizionato nel vano "Cucina";
- Per quanto riguarda la situazione energetica per l'immobile non è stata prodotta nessuna certificazione.

Quesito richiesto: 8

Il titolo di proprietà del bene in capo al detentore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

La proprietà delle unità immobiliari subalterne risultano di proprietà in quota 500/1000 della [REDACTED] e in quota 500/1000 del [REDACTED] entrambi coniugi, così come si evidenzia nelle visure catastali (cfr. All. 4).

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Visura Catastale storica per unità immobiliari subalterne (cfr. All. 4);

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

Distinti saluti

Pentone li 06/03/2013

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Raccomandata A/R, convocazione parti Sopralluogo;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale ;

Allegato 3:

- ✓ Stralcio di mappa catastale ;
- ✓ Aerofotogrammetria ;
- ✓ Elaborato planimetrico immobile rilasciato dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;

Allegato 4:

- ✓ La visura per unità immobiliare subalterna;
- ✓ La visura storica per unità immobiliare subalterna;

Allegato 5:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;;
- ✓ Atto notarile di Compravendita ;

Allegato 6:

- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ✓ Stralcio planimetria Zonizzazione del Piano Regolatore Generale;
- ✓ Decreto del Presidente della Regione Calabria prot. n.260 del 11.05.98;

Allegato 2:

- *Verbale di sopralluogo peritale ;*

Tribunale di Catanzaro

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile n°R.G. 112/2011

tra *Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro* [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

A seguito di nomina della sottoscritta Arch. CAPICOTTO Michela a CTU disposta dal Giudice Dott.ssa GIOIA Giovanna in ordine al Processo esecutivo immobiliare n° 112/2011, hanno avuto inizio le operazioni peritali il giorno 02 Marzo dell'anno 2013, alle ore 10,00, in Simeri Crichi, dopo regolare invito tramite Raccomandata A/R, si sono trovati sul posto in Via Corrado Alvaro, i signori:

- ❖ [REDACTED]
- ❖ Avv. Critelli in qualità di Avv. [REDACTED]
- ❖ Capicotto Michela ossia il sottoscritto in qualità di CTU.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- misurazioni di: Sub 1 e Sub 3;
- foto di : Sub 1, Sub 2 e Sub 3;

al fine di procedere alle operazioni peritali sugli immobili oggetto di pignoramento, identificati nel Catasto Fabbricati al :

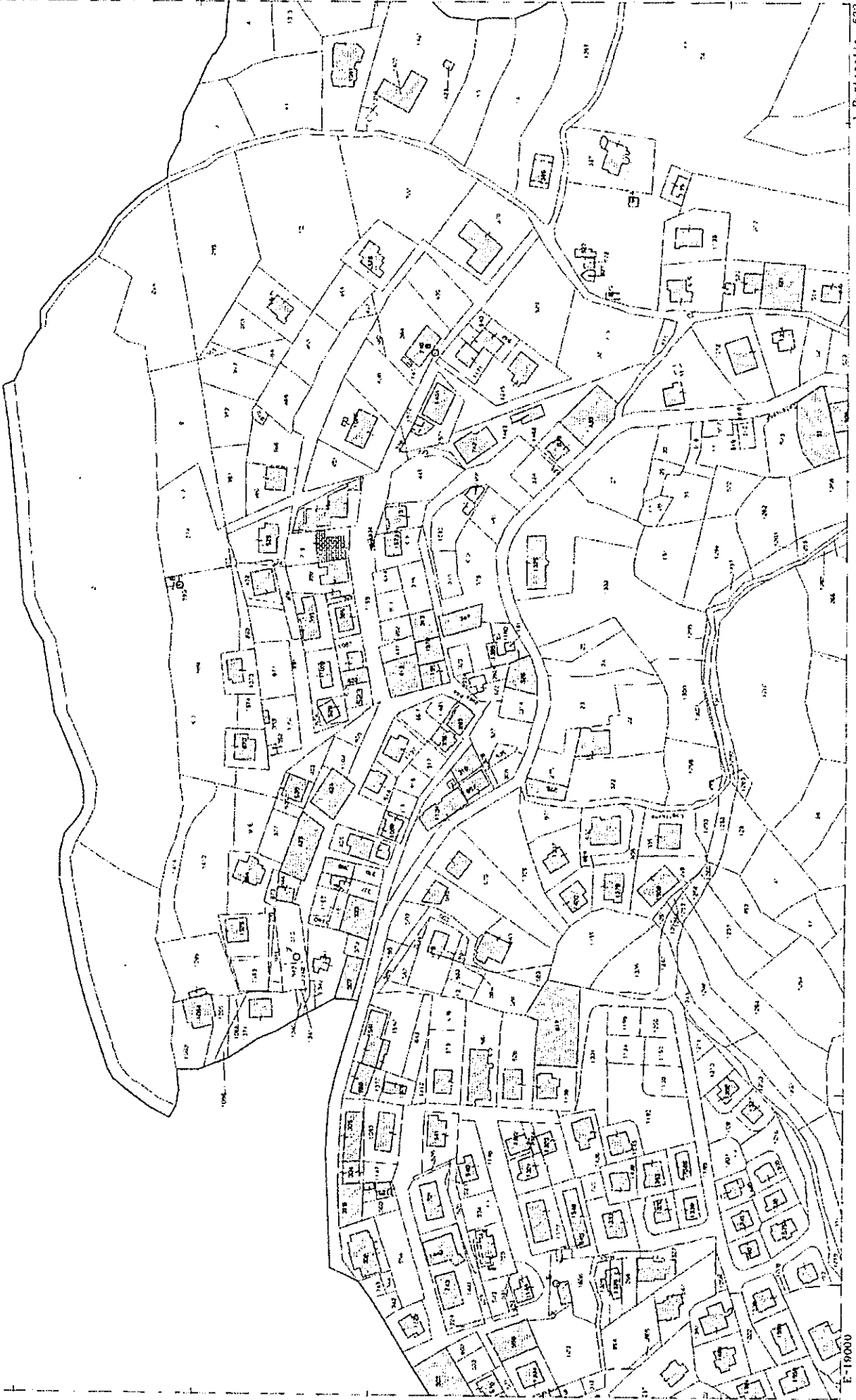
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 1 ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 2 ;
- Foglio di mappa 4 Part.522 Sub 3 ;

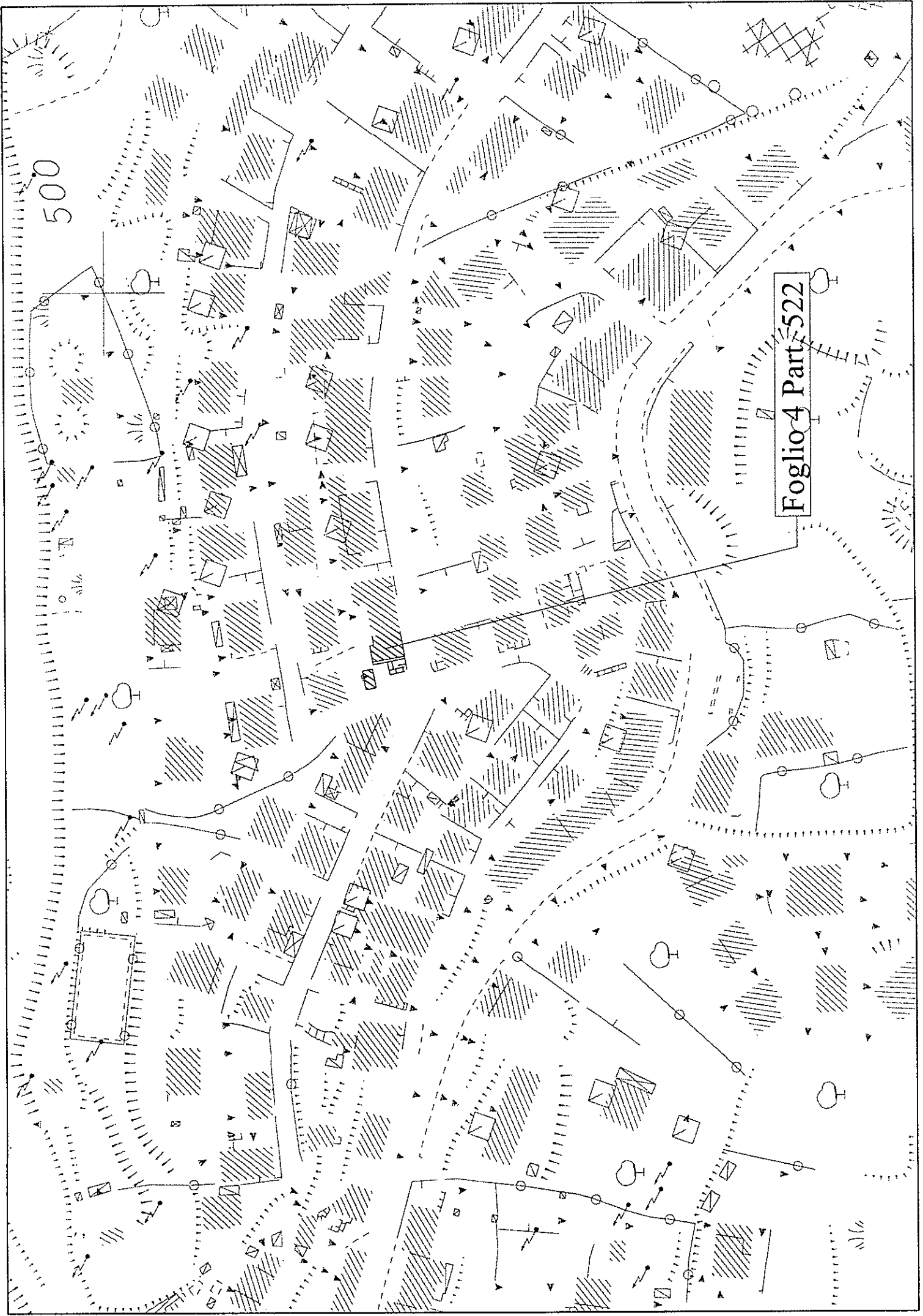
Le parti convengono con il CTU che, nel corso delle operazioni peritali, tutte le comunicazioni per lo scambio di informazioni e documentazione di vario tipo, avvengano tramite posta elettronica agli indirizzi email indicati in sede di sopralluogo: [REDACTED]

Infine, poichè la sottoscritta CTU non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 11:00 del giorno 02 del mese di Marzo dell'anno 2013.

Allegato 3:

- *Stralcio di mappa catastale ;*
- *Aerofotogrammetria ;*
- *Elaborato planimetrico immobile rilasciato dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;*





500

Foglio 4 Part 522

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(R. DECRETI-LEGGE 14 APRILE 1948, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SINIGRA CRISTINA Via C. ALVARO

Ditta [REDACTED]

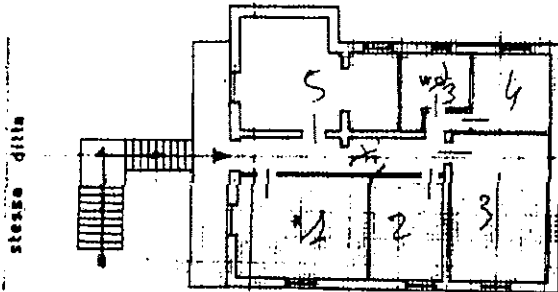
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

SOPRAELEVAZIONE SPHERA N° 6/1982

EDIFICIO 4. Part. 5R2 Sub. 9

PIANO PRIMO Area 299

stessa ditta



via C. Alvaro

ORIENTAMENTO



Scala 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30-11-1985
PROT. N° 1729A

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del redattore)
LIBERTI ANTONIO

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 2207

della Provincia di CATANZARO

DATA 31-10-1985

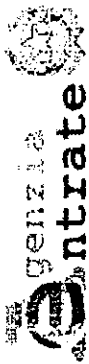
Firma: [Signature]



Com. di Sinigra Cristina - Situazione al 30/01/2013 - Comune di SINIGRA CRISTINA (1745) - < Foglio: 4 Particella: 522 - Subaltemo 3 >
VIA CORRADO ALVARO piano: 1;

Allegato 4:

- *La visura per unità immobiliare subalterna;*
- *La visura storica per unità immobiliare subalterna;*



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2013

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.57.36

Visura n.: CZ0012120 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta Comune di SIMERI CRICHI (Codice: 1745)
Catasto Fabbricati Provincia di CATANZARO
 Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	522	1	A/4		A/4	2	3,5 vani	Euro 135,57 L. 262.500	VARIAZIONE: del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.											
Notifica: Partita 997 Mod.58											

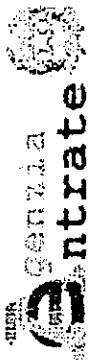
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	522	1	A/4		A/4	2	3,5 vani	L. 381	VARIAZIONE: del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 FRZ CLS P.F.
Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.											
Notifica: Partita 997 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 30/10/1985

DALL'ANAGRAFICI										
N.	[REDACTED]									
1	[REDACTED]									
2	[REDACTED]									
DATI DERIVANTI DA										
DIRITTI E ONERI REALI										
(1) Proprietà per 500/1000										
(1) Proprietà per 500/1000										
CODICE FISCALE [REDACTED]										
VARIAZIONE del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 Registrazione: FRZ CLS P.F.										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2013

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.57.36

Visura n.: CZ0012120 Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	522			A/4	2	5 vani		L. 545	VARIAZIONE del 14/01/1982 n. 6.1/1982 in atti dal 09/10/1996 CLASSAMENTO NOTIFICA N. 329

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.
Partita: 997 Mod.58

Situazione degli intestati dal 14/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DI CLASSAMENTO		DIRITTI E ONERI REALI		
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1							(1) Proprieta per 500/1000 fino al 30/10/1985
2							(1) Proprieta per 500/1000 fino al 30/10/1985

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.
Partita: 997 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		0006		1982							COSTITUZIONE del 14/01/1982 n. 6.1/1982 in atti dal 09/10/1996

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.
Partita: 997 Mod.58

Situazione degli intestati dal 14/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DI CLASSAMENTO		DIRITTI E ONERI REALI		
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1							(1) Proprieta per 500/1000 fino al 14/01/1982
2							(1) Proprieta per 500/1000 fino al 14/01/1982

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: T.
Partita: 997 Mod.58

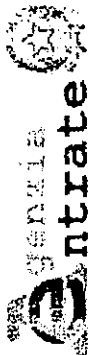
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4832

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA



Entrate

Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.56.10
Visura n.: CZ0012114 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2013

Dati della richiesta
Comune di SIMERI CRICHI (Codice: I745)
Provincia di CATANZARO

Catasto Fabbricati
Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		4	522	1		A/4	2	3,5 vani	Euro 135,57 L. 262.500	VARIAZIONE: del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 PRZ CLS P.F.
Indirizzo VIA CORRADO ALVARO piano: 1; Partita 1997										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

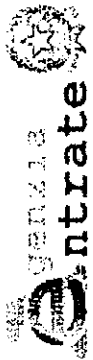
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4832

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CAPICOTTO MICHELA**



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2013

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.57.57

Visura n.: CZ0012122 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta Comune di SIMERI CRICHI (Codice: I745)
Catasto Fabbricati Provincia di CATANZARO
 Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	4	522	2			C/2	2	34 m ²	Euro 47,41 L. 91.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA CORRADO ALVARO piano: T.											
Notifica Partita 997 Mod.58											

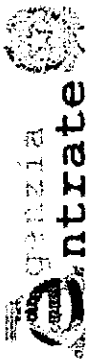
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	4	522	2			C/2	2	34 m ²	L. 156	VARIAZIONE del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 FRZ CLS P. F.
Indirizzo VIA CORRADO ALVARO piano: T.											
Notifica Partita 997 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 30/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Cognome	Nome	CODICE FISCALE	
1	Urbana	4	522	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
2	Urbana	4	522	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 Registrazione: FRZ CLS P. F.								
Notifica Partita 997 Mod.58								

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2013

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.57.57

Fine

Visura n.: CZ0012122 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/1982

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	522				A/4	2	5 vani	L. 545	VARIAZIONE del 14/01/1982 n. 6. /1/1982 in atti dal 09/10/1996 CLASSAMENTO. NOTIFICA N.329
Indirizzo										Mod.58	
Notifica										Partita	997
										VIA CORRADO ALVARO piano: T.	

Situazione degli intestati dal 14/01/1982

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 30/10/1985
2	[REDACTED]		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 30/10/1985
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 14/01/1982 n. 6. /1/1982 in atti dal 09/10/1996 Registrazione: CLASSAMENTO. NOTIFICA N.329			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/1982

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	P	0006	1982							COSTITUZIONE del 14/01/1982 n. 6. /1/1982 in atti dal 09/10/1996.	
Indirizzo										Mod.58	
Notifica										Partita	997
										VIA CORRADO ALVARO piano: T.	

Situazione degli intestati dal 14/01/1982

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 14/01/1982
2	[REDACTED]		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 14/01/1982
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 14/01/1982 n. 6. /1/1982 in atti dal 09/10/1996 Registrazione:			

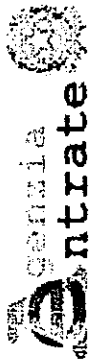
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4832

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2013

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.56.26
Visura n.: CZ0012115 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta
Comune di SIMERI CRICHI (Codice: I745)

Catasto Fabbricati
Provincia di CATANZARO
Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	4	522	2	Cens.	Zona	C/2	2	34 m ²	Euro 47,41 L. 91.800	VARIAZIONE del 30/10/1985 n. 1438A/1985 in atti dal 22/06/1998 FRZ CLS P. F.

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO piano: 1°
Partita: 997 Mod.58

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

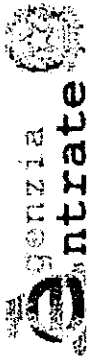
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4832

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CAPICOTTO MICHELA**



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.58.10

Fine

Visura n.: CZ0012123 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2013

Dati della richiesta	Comune di SIMERI CRICHI (Codice: I745)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 3

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	522	3	Cens.	Zona	A/4	2	5,5 vani	Euro 213,04 L. 412.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
VIA CORRADO ALVARO piano: I; Partita 997 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	4	522	3	Cens.	Zona	A/4	2	5,5 vani	L. 599	VARIAZIONE del 27/11/1985 n. 1729A/1985 in atti dal 22/06/1998 CLS P.F.
Indirizzo Notifica											
VIA CORRADO ALVARO piano: I; Partita 997 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 27/11/1985

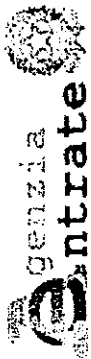
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Indirizzo	Partita		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 27/11/1985 n. 1729A/1985 in atti dal 22/06/1998 Registrazione: CLS P.F.						

Unità immobiliari n. 1
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Visura ordinaria

Ricevuta n. 4832

Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: CAPICOTTO MICHELA



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2013 - Ora: 08.56.41
Visura n.: CZ0012116 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2013

Dati della richiesta
Comune di **SIMERI CRICHI** (Codice: 1745)
Provincia di **CATANZARO**

Catasto Fabbricati
Foglio: 4 Particella: 522 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	522	3	Cens. Zona		A/4	2	5,5 vani	Euro 213,04 L. 412.500	VARIAZIONE del 27/11/1985 n. 1729A/1985 in atti dal 22/06/1998 CLS P. F.

Indirizzo: **VIA CORRADO ALVARO piano I.** Partita: **997** Mod.58

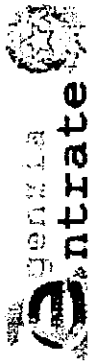
INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 500/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 4832 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **CAPICOTTO MICHELA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/02/2013 - Ora: 11.54.48
Visura n.: CZ0017050 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2013

Dati della richiesta Comune di SIMERI CRICHI (Codice: 1745)
Catasto Terreni Provincia di CATANZARO
 Foglio: 4 Particella: 523

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 14/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	4	523			FU D ACCERT	02 00			VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/2012 n. 9396 .1/2012 in atti dal 14/07/2012 (protocollo n. CZ0128511)

Notifica Annotazioni

di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del Im dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

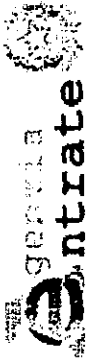
Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella 1590

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	4	523			ULIVETO 3	02 00			Impianto meccanografico del 09/07/1985

Notifica

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



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2013

Data: 08/02/2013 - Ora: 11.54.48 Finc

Visura n.: CZ0017050 Pag: 2

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/08/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N. 1
 DATI DERIVANTI DA [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/1971 - Voltura n. 627.1/1971 in atti dal 13/02/2001 (protocollo n. 44976) Repertorio n.: 59484 Rogante: BISANTIS G. Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: VENDITA ISTANZA N. 39279/2001

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. 1
 DATI DERIVANTI DA [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI fino al 09/08/1971

Impianto meccanografico del 09/07/1985

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 6969 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: MICHELA CAPICOTTO

Allegato 5:

- ✓ *L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;*

Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/01/2013 Ora 09:31:52
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ.6063 del 2013
Ricevuta di cassa n. 1446
Ispezione n. CZ 6067/3 del 2013
Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIMERI CRICHI (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 522 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/01/2013

Elenco immobili

Comune di SIMERI CRICHI (CZ) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 4 Particella 522 Subalterno 1

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. ISCRIZIONE del 16/10/2002 - Registro Particolare 2368 Registro Generale 19143
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 129048 del 14/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 714 del 20/03/2003 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. TRASCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10875
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3037 del 24/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013

Ispezione n. CZ 6067/4 del 2013

Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 19143

Registro particolare n. 2368

Presentazione n. 2 del 16/10/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/10/2002
Notaio GUALTIERI PAOLA
Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 129048
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale € 30.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale 4%
Interessi - Spese € 30.000,00 Totale € 60.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I745 - SIMERI CRICHI (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 522 Subalterno 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani
Indirizzo VIA CORRADO ALVARO N. civico 29
Piano PT

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013

Ispezione n. CZ 6067/4 del 2013

Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 19143

Registro particolare n. 2368

Presentazione n. 2 del 16/10/2002

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIA V.VENETO 119

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA SOMMA COMPLESSIVA DELL'IPOTECA DI EURO 60.000,00 COMPRENDE E GARANTISCE:
L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO CHE AI SOLI FINI
DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, SI DETERMINANO NELLA MISURA MASSIMA DEL 4% SEMESTRALE
(0,6558% MENSILE), FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI ALL'ART.4
DEL CONTRATTO DI MUTUO; L'AMMONTARE DI TUTTE LE SEMESTRALITA O MENSILITA CHE
RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DIMORA NELLA MISURA STABILITA DALL'ART.7 DEL
CONTRATTO DI MUTUO, COMPRENDE E GARANTISCE ALTRESI QUANTO DOVUTO ALLA PARTE
MUTUANTE, PER LE SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUDE QUELLE DI CUI AL PRIMO
COMMA DELL'ART.2855 C.C.), PREMI DI ASSICURAZIONE PER I DANNI D'INCENDIO, RIMBORSI DI TASSE
E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O
RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN
DIPENDENZA DILEGGE, DEL CONTRATTO DI MUTUO E DEGLI ATTI DI EROGAZIONE
CONSEQUENTI.
LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI
DIRITTO A NORMA DELL'ART.39 COMMA 3 DEL D.L.1.9.93 N.385 T.U. IN MATERIA BANCARIA E
CREDITIZIA SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER
EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE. A NORMA DELLE DISPOSIZIONI
DI LEGGE E DI CONTRATTO E IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISATA UTILIZZATA PER L'EROGAZIONE DEL
MUTUO, LA PARTE MUTUANTE SI E RISERVATA LA POSSIBILITA AI SENSI DELL'ART.39, SECONDO
COMMA DEL SOPRA CITATO TESTO UNICO IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA DI VARIARE LA
MISURA DEGLI INTERESSI E DI FISSARE LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013

Ispezione n. CZ 6067/4 del 2013

Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 19143

Registro particolare n. 2368

Presentazione n. 2 del 16/10/2002

IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1° GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1° APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1° LUGLIO AL 30 SETTEMBRE EDAL 1° OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO) AUMENTANDO DELLA META IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" RIFERITO AD ANNO, PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA RILEVATO TRIMESTRALMENTE DAL MINISTERO DEL TESORO AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART.2 DELLA LEGGE 7.3.1996 N.108 RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA.OVE PER QUALSIASI MOTIVO IL SOPRACITATO TASSO EFFETTIVO MEDIO NON FOSSE PIU RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE MAGGIORANDO DI PUNTI 4 IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA-VALUTA DEL TASSO NOMINALE ANNUO LETTERA PER DEPOSITI IN EURO A SEI MESI - DENOMINATO EURIBOR CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES, RESA NOTA A MEZZO DELLE AGENZIE DI INFORMAZIONE E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE". PER IL 1° SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL 2° SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO.LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., A NORMA DELL'ART.39 PRIMO COMMA DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (D.L. 1.9.93 N.385) HA ELETTO DOMICILIO NEI SUOI UFFICI IN ROMA ALLA VIA VITTORIO VENETO N.119.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013

Ispezione n. CZ 6067/4 del 2013

Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2368 del 16/10/2002

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/03/2003

Registro particolare n. 714

Registro generale n. 5631

Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013
Ispezione n. CZ 6067/5 del 2013
Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41
Tassa versata € 4,00

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10875

Registro particolare n. 7706

Presentazione n. 84 del 27/07/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3037
Data	24/06/2011	Codice fiscale	80003600790
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI CATANZARO		
Sede	CATANZARO (CZ)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE TRINCHI
Indirizzo VIA ROMA, N. 19 - RIETI -

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	1745 - SIMERI CRICHI (CZ)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	522	Subalterno 1
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA CORRADO ALVARO			N. civico SNC
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	1745 - SIMERI CRICHI (CZ)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	522	Subalterno 2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CZ 6063 del 2013
 Ispezione n. CZ 6067/5 del 2013
 Inizio ispezione 30/01/2013 09:31:41
 Tassa versata € 4,00

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10875

Registro particolare n. 7706

Presentazione n. 84 del 27/07/2011

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	-	N. civico	SNC
Piano	VIA CORRADO ALVARO				
	T				
Immobile n.	3				
Comune	1745 - SIMERI CRICHI (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	522	Subalterno	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-		
Piano	1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
 Sede ROMA (RM)
 Codice fiscale 09339391006
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 6063 del 2013
Ricevuta di cassa n. 1446
Ispezione n. CZ 6070/3 del 2013
Inizio ispezione 30/01/2013 09:33:39

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIMERI CRICHI (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 522 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/01/2013

Elenco immobili

Comune di SIMERI CRICHI (CZ) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 4 Particella 522 Subalterno 2

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10875
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3037 del 24/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 6063 del 2013
Ricevuta di cassa n. 1446
Ispezione n. CZ 6071/3 del 2013
Inizio ispezione 30/01/2013 09:34:05

Richiedente CAPICOTTO MICHEL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIMERI CRICHI (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 522 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/01/2013

Elenco immobili

Comune di SIMERI CRICHI (CZ) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 4 Particella 522 Subalterno 3

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10875
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3037 del 24/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 5:

- *Atto notarile di Compravendita ;*

1
242

Rep. N. 70.611
07800



00211

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosessantasette il giorno
tredici marzo in Catanzaro, nel mio studio sito
in via Milelli, n.5. = = = = =

Innanzi a me dr. Salvatore Le Pera, Notaio resi-
dente in Catanzaro, Collegio Notarile della stes-
sa Città, e senza intervento di testimoni, aven-
do le parti comparenti di accordo tra di loro
e con me Notaio rinunciato, = = = = =

Si sono costituiti

1°= Il [redacted]

[redacted] nella quali-
tà di procuratore generale della propria madre
[redacted]

[redacted] conosciuta con la paternità:

fu [redacted] procuratore in virtù di mandato ge-
nerale del 21 maggio 1954, rogato dal Notaio An-
tonio Barbieri, da Borgia, registrato ivi il 21
stesso al n.374, che trovasi allegato in copia
al mio atto del 1° settembre 1955, registrato a
Catanzaro il 6/9/1955, n.587. = = = = =

2°= [redacted]

Io Notaio sono personalmente certo dell'iden-

Le Pera scilicet 11.4.64 n. 6648

Registrata a Catanzaro a 24/3
N. 1320 Vol. I
Esibite 1/3
3/4-62
Vol. 247
IL SINDACO
UFFICIO DR. GRESTI



tità personale delle parti, le quali stipulano e convengono quanto segue: = = = = =

I°= Il [redacted] assumendo ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla costituita [redacted] che accetta, un suolo sito in agro di Simeri Crichi, località Vigna Grande, esteso circa mq. centoquarantaquattro, confinante con [redacted] con via privata, con [redacted] e con la venditrice. In Catasto Terreni di Simeri Crichi alla partita n. fol. 4, particella n. 5/B.

Resta convenuto che la compratrice potrà aprire porte e finestre sulla detta strada privata, senza dovere arretrarsi. = = = = =

2°= La vendita ha luogo per il prezzo convenuto di lire cinquantamila, che il [redacted] dichiara di avere già ricevuto dalla compratrice e pertanto gliene rilascia ampia e finale quietanza e la immette nel legale e materiale possesso del suolo venduto, che dichiara di trasferire con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, franco e libero da ipoteche. = = = = =

3°= Nessuna parantela corre tra le parti. = = =

4°= Le spese di quest'atto e le conseguenziali restano a carico della [redacted] la quale dichiara



di avere acquistato il detto suolo allo scopo di costruire una casa di civile abitazione per la propria famiglia, senza requisiti di lusso di cui al decreto del Ministero delle Finanze del 7/I/1950 e successive modifiche e pertanto invoca le agevolazioni fiscali di cui alle leggi 2/7/1949, n.408 e 15 marzo 1965, n.124.=

Il presente atto consta di un foglio di cui sono da me scritte pagine due e mezza circa ed è stato da me letto alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.



[REDACTED]

U. Salvatore Luber
Notario





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 242 del 06.02.2013 di e 14, 91

La presente fotocopia composta di n. 4 facciate compresa la presente,

è conforme all'originale.

Si rilascia in Carta libera per uso Anno

a richiesta dell' ARCH. Capicotto Michela

residente in Pentone CT

Catanzaro li 13.02.2013

Il Capo dell'Archivio



IL CONSERVATORE
(Dot. Maizani (UCA))

Allegato 6:

- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- *Stralcio planimetria Zonizzazione del Piano Regolatore Generale;*
- *Decreto del Presidente della Regione Calabria prot. n.260 del 11.05.98;*

COMUNE DI SIMERICRICH

-Prov. di Catanzaro-
AREA TECNICA - Urbanistica -

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista l'istanza pervenuta da parte dell'Arch. Michela Capicotto, nata a Catanzaro il 28.04.1984 e in Pentone (CZ) alla Via Aldo Moro n°12, in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale di Catanzaro;

Visti gli atti esistenti in Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380 e norme integrative

CERTIFICA

che sull'area cui fa parte il fabbricato distinto nel N.C.E.U., al foglio n. 4 con la particella n. 522, ha la seguente destinazione urbanistica:

ricade in zona **B-URB** totalmente o parzialmente edificata nella quale l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e prescrizioni urbanistici:

- - destinazione d'uso = residenze, uffici, negozi, laboratori, artigianali non molesti, commercio.
- - indice fondiario = 1,00 mc./mq.
- - numero dei piani = 3 (tre)
- - altezza massima = m. 11,50

Si rilascia a richiesta per uso Amministrativo

Dalla Residenza Municipale il 04.03.2013





Regione Calabria

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

N. 260 DEL 11 MAG 1998

Oggetto: Comune di Simeri Crichi -
Approvazione Piano Regolatore Generale.-

Il dirigente del settore, previo anche controllo degli atti richiamati, attesta la regolarità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 30/90 e delle norme contenute nel Capo II° Legge 241/90.

IL DIRIGENTE
(sede) *Andrea Iovene*



VISTO della Commissione di controllo
N. _____ del _____

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione
Calabria n. _____ del _____

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

CONSIDERATO che il Settore competente per l'istruttoria ha verificato:

CHE il Comune di Simeri Crichi è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n.569/75;

CHE con deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 30.01.97, esecutiva, è stato adottato il Piano Regolatore Generale del predetto Comune;

CHE detto Piano è stato regolarmente pubblicato e depositato e che sulle osservazioni prodotte il Commissario ad Acta ha controdedotto con atto n.2 del 26.09.97;

CHE con nota n.8476 del 10.01.97 l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 64/74;

CHE il Comune di Simeri Crichi ha trasmesso il Piano all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n.5696 del 07.11.97, assunta al protocollo in data 10.11.97;

CHE il Settore Strumenti Urbanistici ha reso la propria istruttoria favorevole in data 19.12.97;

CHE la Commissione Urbanistica Regionale, ai sensi della legge regionale 16/94 e succ.modif., ha espresso nella seduta del 21.01.98 parere favorevole allo strumento urbanistico in questione con le seguenti prescrizioni:

- 1) venga modificata la delimitazione della zona "A" (centro storico) del capoluogo Crichi per come individuata nello strumento urbanistico approvato con D.P.G.R. n.569/75. Le rimanenti aree assumeranno la destinazione delle adiacenti zone di completamento "B URB" con la relativa normativa;
- 2) venga sviluppato nella contermina Z.T.O. "B URB" il fabbricato indicato senza rinaturazione della zona Crichi per come peraltro si evince nella tav. P1 -planimetria con zoning del territorio;
- 3) venga soppressa l'intera Z.T.O. "C" della località "Apostolello" perchè in parte ritenuta instabile dallo studio geologico e la rimanente perchè posta in ambito di rilevante interesse paesaggistico;
- 4) le attrezzature agricole da attuarsi con le modalità previste dall'art.66 delle N.T.A. non superino mai l'indice di 0,30 mq/mq;
- 5) vengano stralciate le aree ritenute instabili dallo studio geologico di cui al parere n.8476 del 10.01.97 reso dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro;
- 6) venga ridotta a mq. 130 la superficie utile abitativa per ciascun impianto previsto dagli artt.62 e 63 delle N.T.A.;
- 7) vengano respinte le osservazioni riportanti il n. 2-3-4-5-7-9-13-14-19-24-25-26-27-28-32 e 39 per le motivazioni esplicitate dal Commissario ad Acta a cui si rimanda per ogni eventuale chiarimento;
- 8) vengano accolte le osservazioni riportanti il n. 10-11-12-15-16-17-18-31-34-38 secondo le indicazioni esplicitate nell'atto deliberativo del Commissario ad Acta n.2 del 26.9.97 a cui si rimanda per ogni eventuale chiarimento o specificazione;
- 9) vengano accolte parzialmente nei punti indicati nell'atto deliberativo del Commissario ad Acta n.2 del 26.9.97, le osservazioni n. 1-6-8-20-21-22-23-29-30-33-35-36-37;



(segue pag.4 del decreto del Presidente della Regione n. 260 del 1.1. MAG. 1998)

11) per la zona "B" adiacente al campo sportivo di Cricchi e per la zona "D1" in loc. Roccani l'edificazione è sottoposta alle seguenti prescrizioni richieste dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria di cui alla nota acquisita agli atti in data 21.01.98 col n.146 di protocollo:

a) il Sindaco comunicherà all'Ufficio della Soprintendenza Archeologica presso il Parco Archeologico di Scolacium, frazione Roccelletta del Comune di Borgia (CZ), il rilascio di Concessioni o Autorizzazioni relative a opere previste nelle due aree citate (Campo Sportivo e Roccani);
b) i proprietari e/o i direttori dei lavori dotati di Concessione o Autorizzazione comunale comunicheranno all'Ufficio della Soprintendenza Archeologica presso il Parco Archeologico di Scolacium, frazione Roccelletta di Borgia (CZ), con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio dei lavori di spianamento, di scavo o qualunque opera che riguardi il sottosuolo;

12) le aree delimitate a tinta indelebile sulla tav.2 Pz.1 -Azzonamento Cricchi, per come individuate nella delibera del Consiglio Comunale di controdeduzioni n.30 del 30.03.98, sono assimilate alle Z.T.O. "C" con gli stessi indici e parametri previsti per la stessa Z.T.O. "B" con reperimento di aree standards nella misura di 12 mq/ab.-

Per la regolarità dell'atto:

IL DIRIGENTE
(Arsi) Andrea Iovenc

[Signature]

L'ASSASSORE
(Dr. Nicola Filippelli)

[Signature]



Copia conforme all'originale
(occupa n. 5 pagine)

Catanzaro, 12. MAG. 1998

IL DIRIGENTE SUPERIORE
RESPONSABILE DELL'UFFICIO LEGISLATIVO
SERENA PIRESISTA

[Signature]

SETTORE LEGISLATIVO

VISTO:
per il rispetto delle procedure di cui alle
Circolari nr. 798 e 2392/93
IL DIRIGENTE SUPERIORE

[Signature]

STUDIO TECNICO	EDILIZIA
DOTT. ING.	URBANISTICA
FRANCO CAROTTI	TRASPORTI
VIA V. LILLO, 23	IMPIANTI
83030 - CATANZARO	STRUTTURE
TELEFONO 0961-723546	

Luca Cristoforo

**PIANO REGOLATORE GENERALE
E REGOLAMENTO EDILIZIO NEL
COMUNE DI SIMERI CRICHI (CZ)**

committente :
AMMINISTRAZIONE
COMUNALE DI
- SIMERI CRICHI -

TAVOLA N. 2.1
SCALA 1:2000

REGOLAMENTO
AZZONAMENTO
- CRICHI -
n. 64 del 2-2-1974
in data 10 GEN. 1997
n. 8436



CATANZARO		TIMERI		DATE	
EDILIZIA	EDATTO II				
URBANISTICA	TRAMESSO II				
TRASPORTI	APPROVATO II				
IMPIANTI	N. REGIONE	N. DEPARTO			
STRUTTURE	COLLABORATORE Arch. Salvatore CARIOTTI				
STUDIO GEOLOGICO: dr. geol. GIUSEPPE LUPIA Via Lacina 56 - Siano - CATANZARO					



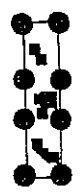
DELIMITAZIONE CONFINI COMUNALI



DELIMITAZIONE VINCOLO CIMITERIALE

Zona Territoriale Omogenea

Destinazione



A CENTRO STORICO



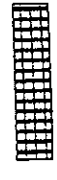
BURB ZONE DI COMPLETAMENTO
NELI CENTRI URBANI



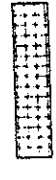
BstAN ZONE DA SOTTOPORRE A
PIANO PARTICOLAREGGIATO



BREC ZONE DA SOTTOPORRE A
PIANO PARTICOLAREGGIATO



C ZONE DI ESPANSIONE



Ct ZONE DI ESPANSIONE
TURISTICA ALBERGHIERA



D ZONE ARTIGIANALI



DM ZONE MISTE
ARTIGIANALI-RESIDENZIALI



DESIST ATTIVITA' PRODUTTIVE
ESISTENTI



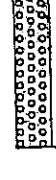
Dt ZONE DI INTERCONNESSIONE
COMMERCIALI-TURISTICHE



E ZONE AGRICOLE



V ZONE DI VERDE PUBBLICO



VPR ZONE DI VERDE PRIVATO



STAN STANDARDS URBANISTICI

	esistente	progetto
Istruzione		
Attrezzature di interesse comune		
Verde pubblico attrezzato e sport		
Parcheggi		



425

E

450

475

497.2

425

PARRANDA RIVER

CAYCUP CORSO

MUNICIPAL PLAZA

PERR

CALLE CIELO

CALLE VERDE

BURB