
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCELLI PIERPAOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Corpo A

002 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Duca D'Aosta n°11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 1, particella 190, subalterno 7**Piano:** Primo e secondo (abitazione)**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]*

*Simulato categoria catastale post frazionamento

Dati Catastali: foglio 1, particella 190, subalterno 7**Piano:** Terra (cantina)**2. Stato di possesso****Bene:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dai conduttori (■■■■■ - ■■■■■)**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA S.P.A.**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A

Creditori Iscritti: BANCA INTESA S.P.A.

5 Comproprietari**Beni:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Coniugato in regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Corpo A**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Coniugato in regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Misure Penali:** SI**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A**Misure Penali:** SI**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto:** 002 - Corpo A**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]**Lotto:** 001 - Corpo A**Prezzo da libero:** €. 62.196,00**Lotto:** 002 - Corpo A**Prezzo da libero:** €. 8.784,00

Beni in Isca sullo Ionio (Catanzaro)

Via Duca D'Aosta 11-13

Lotto: 001 - Corpo A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si*

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si*

*La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, depositata dal creditore precedente non riporta le trascrizioni del decreto di sequestro con le relative annotazioni (decreti di dissequestro parziale). Si allega alla presente ispezione ipotecaria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Foglio 1 Particella 190 Subalterno 7 , Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6 vani Superficie catastale Totale 105 mq. (Totale escluso aree scoperte 103 mq.) Rendita Euro 133,25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA per modifica identificativo dal foglio 1 al foglio 19 per poter allinearne il catasto terreni con il catasto urbano – Istanza per variazione da fabbricato promiscuo ad ente urbano foglio 19 particella 190 – Istanza per rettifica di planimetrie esistenti - DOCFA per frazionamento e cambio destinazione d'uso di n°2 unità immobiliari (piano terra cantina/locale deposito – piano primo e secondo abitazione) previa presentazione di SCIA; Oneri catastale totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 CANTINA/LOCALE DEPOSITO);

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato a civile abitazione

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: Settore I Zona A

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola secondaria di primo grado

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti storici (PPRC e/o I)

Importanti centri limitrofi: Soverato (15 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai conduttori (██████████ – ██████████) per i piani primo e secondo come da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPCZ UT CATANZARO anno 2020 serie 3T ██████████.

Piano Terra (cantina) Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Trascrizione del 25/01/2006** – Registro Particolare 1270 Registro Generale 1693
Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio Repertorio 58721/16272 del 15/01/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4.2 Iscrizione del 29/06/2006** – Registro Particolare 1582 Registro Generale 11433
Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio Repertorio 61310/17070 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4.3 Trascrizione del 30/07/2020** – Registro Particolare 5844 Registro Generale 8002
Pubblico Ufficiale UNEP – CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3134 del 07/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. MISURE PENALI

- 5.1 Trascrizione del 13/03/2014** – Registro Particolare 2508 Registro Generale 3039
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 17/2014 del 18/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO N.7/14
Documenti successive correlate:
1. Annotazione n.2 del 07/01/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.155/14 PROVV)
2. Annotazione n.683 del 08/05/2017 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.31/17 PROVV)
- 5.2 Annotazione del 07/01/2015** – Registro Particolare 2 Registro Generale 46
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 102/2014 del 19/11/2014
ANNOTAZIONE TRASCRIZIONE – DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.155/14 PROVV
Formalità di riferimento: Trascrizione n°2508 del 2014
- 5.3 Trascrizione del 27/03/2015** – Registro Particolare 2802 Registro Generale 3434
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA Repertorio 6448/12 del 19/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO
Documenti successive correlate:
1. Annotazione n.471 del 06/05/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE)
2. Annotazione n.1604 del 09/11/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
- 5.4 Annotazione del 06/05/2015** – Registro Particolare 471 Registro Generale 4858
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA Repertorio 76/15 del 20/04/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DECRETO DI DISSEQUESTRO PARZIALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n.2802 del 2015



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Andreaacchio Antonio, Notaio in Soverato, del 15/01/2006 Repertorio 58721/16272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro il 25/01/2006 al n.1270 di formalità; favore [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà;
- Ante ventennio di proprietà della signora [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuto con atto pubblico di compravendita, rogito Notaio Martelli di Soverato del 24/09/1971 Repertorio 11038 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 06/10/1971 al n°16058 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Abitabilità/Agibilità: Non rilasciata

Note: Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Isca sullo Ionio (CZ), non risultano esserci titoli abilitativi a nome di [REDACTED] ed alla sua precedente proprietaria [REDACTED] in quanto l'immobile è stato realizzato antecedente al 1° settembre dell'anno 1967 e che successivamente all'edificazione non sono state presentate pratiche in merito ad eventuali opere realizzate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regolarizzabili mediante: SCIA per frazionamento e cambio destinazione d'uso e regolarizzare lo stato di fatto.

Totali SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 CANTINA/LOCALE DEPOSITO);

7.1 Conformità edilizia ed urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regolarizzabili mediante: SCIA per frazionamento e cambio destinazione d'uso e regolarizzare lo stato di fatto.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento e diversa disposizione degli spazi interni

SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 CANTINA/LOCALE DEPOSITO);

7.2 Parametri urbanistici:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A SETTORE I
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.11 Perimetro di vincolo e salvaguardia degli insediamenti storici. Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti storico-artistici entro i quali, salvo diversa specifica indicazione del piano stesso, saranno attuate le operazioni di restauro conservative e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie, le trasformazioni, anche sostitutive, degli altri edifici; in ogni caso le trasformazioni avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza, e i restauri prevederanno le demolizioni di elementi aggiunti in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale. Per le precisazioni di cui sopra l'intera area, compresa entro ogni perimetro, è assoggettata alla formazione di uno o più piani particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico.</p> <p>Art.12 finalità dei piani particolareggiati di risanamento conservative e/o igienico degli insediamenti storici (PPRC e/o I). Scopo dei Piani Particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico è di stabilire gli interventi ed i vincoli accorrenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Per il recupero, in termini storici e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani di carattere storico-artistico ed ambientale; 2- Per la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso. <p>Sulla base delle risultanze dell'inventario dei beni culturali e di adeguate indagini sulla situazione socio-economica, sulle condizioni statiche ed igieniche dell'edificio, sulle caratteristiche tipologiche di questi e di fondate ipotesi di sviluppo economico e culturale, i Piani definiranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Gli edifici o monumenti intangibili; b) La localizzazione e la modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico ed architettonico) degli edifici classificati nell'inventario come beni di interesse documentario e culturale; c) Gli usi prescritti o ammessi per gli edifici già restaurati o da restaurare; d) Le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente; e) Le trasformazioni interne ed esterne prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico; f) La sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo stradale; g) La sistemazione esecutiva del traffico veicolare con la creazione di adeguati parcheggi e la conseguente massima pedonalizzazione di vie e piazze;



	<p>h) L'eventuale utilizzazione degli edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;</p> <p>i) La eventuale Realizzazione dei nuovi edifici, con precise norme sulla loro caratterizzazione architettonica e sulle modalità atte a garantirne la qualità progettuale;</p> <p>j) Le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;</p> <p>k) Le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;</p> <p>l) I vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei lavori culturali ambientali;</p> <p>m) Il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto fra interventi pubblici e private con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e degli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.</p> <p>I PPRC e/o i seguono le normali procedure di formazione ed approvazione del P.P.E.</p> <p><u>Nel centro storico del Comune di Isca sullo Ionio (CZ) e più precisamente nella zona dove ricade il compendio pignorato vi è il Piano di Recupero individuato alla scheda 139 (catastale 190) – comparto 3 – zona Torretta Piano Timpi</u></p> <p>Edificio suscettibile di recupero Manutenzione straordinaria con rifacimento di alcuni punti particolari.</p>
--	---

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile destinato a civile abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 108,66

E' posto al piano: Primo e secondo

L'edificio è stato costruito: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare confina catastralmente a nord con Traversa Duca D'Aosta – est con particella 189 – sud con Via Portareale ed ovest particella 191; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2, 70 al piano primo e 2,30 piano secondo.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra da Via Portareale e n.3 da Traversa Duca D'Aosta.

Stato di manutenzione generale: Interno mediocri; esterno sufficiente Traversa Duca D'Aosta – da ristrutturare con problemi distacco d'intonaco Via Portareale.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni (da ristrutturare)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: mediocri
Scale	tipologia: a rampe materiale: muratura ubicazione: interna condizioni: discrete
Solai	tipologia: mista latero-cemento e travi in ferro condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura mista condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno e vetro condizioni: mediocri
Infissi Interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: battente in legno materiale: legno condizioni: scarso
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Intonaco esterno facciate	materiale: intonaco base cemento condizioni: sufficienti Traversa Duca D'Aosta scarse Via Portareale

Impianti:

Citofonico	No (presenza di pulsantiera per campanello)
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da rifare ed adeguare alle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da rifare ed adeguare alle vigenti normative
Climatizzazione	No

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 90 circa
Impianto a norma	Da adeguare alle vigenti normative
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornito
Note	Da revisionare/rifare

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto climatizzazione	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato non dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni proprietà di terzi al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano Secondo	sup reale lorda	105,43	1,00	105,43
Balconi Appartamento Piano Secondo	sup lorda di pavimenti	9,71	0,30	3,23
		115,14		108,66

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;



Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Isca sullo Ionio (CZ);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 550,00/mq.

Minimo € 500,00/mq – Massimo € 600,00/mq

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Primo e Secondo	Mq. 108,66	€ 600,00	€ 65.196,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.196,00
Totale Valore a corpo			€ 65.196,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 CORPO A	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 108,66	€ 65.196,00	€ 65.196,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni: **€ 62.196,00**

L'APE è stato redatto sullo stato di fatto come si presenta l'immobile (su tre livelli ed unico lotto), dopo l'eventuale disposizione del G.E. ad autorizzare il frazionamento dei lotti verrà aggiornato con i nuovi dati catastali.



Bene in Isca sullo Ionio (Catanzaro)

Via Duca D'Aosta 11-13

Lotto: 002 - Corpo A**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si*****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si***

*La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, depositata dal creditore procedente non riporta le trascrizioni del decreto di sequestro con le relative annotazioni (decreti di dissequestro parziale). Si allega alla presente ispezione ipotecaria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [C2]*(categoria catastale simulata post-frazionamento) sito in Via Duca D'Aosta 11-13 [ISCA SULLO IONIO 88060]****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Foglio 1 Particella 190 Subalterno 7 , Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6 vani Superficie catastale Totale 105 mq. Totale escluso aree scoperte 103 mq. Rendita Euro 133,25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA per modifica identificativo dal foglio 1 a foglio 19 per poter allinearne il catasto terreni con il catasto urbano – Istanza per variazione da fabbricato promiscuo ad ente urbano foglio 19 particella 190 – Istanza per rettifica di planimetrie esistenti - DOCFA per frazionamento e cambio destinazione d'uso di n°2 unità immobiliari (piano terra cantina/locale deposito – piano primo e secondo abitazione) previa presentazione di SCIA; Oneri totali: **€. 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/CANTINA);

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato a locale deposito*(destinazione d'uso simulate post frazionamento)



Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: Settore I Zona A

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti storici (PPRC e/o I)

Importanti centri limitrofi: Soverato (15 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Dal sopralluogo il Piano Terra (cantina) Libero.

Occupato dai conduttori (██████████ – ██████████) i piani primo e secondo come da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPCZ UT CATANZARO anno 2020 serie 3T ██████████.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1** Trascrizione del 25/01/2006 – Registro Particolare 1270 Registro Generale 1693
Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio Repertorio 58721/16272 del 15/01/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4.2** Iscrizione del 29/06/2006 – Registro Particolare 1582 Registro Generale 11433
Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio Repertorio 61310/17070 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4.3** Trascrizione del 30/07/2020 – Registro Particolare 5844 Registro Generale 8002
Pubblico Ufficiale UNEP – CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3134 del 07/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. MISURE PENALI

- 5.1** Trascrizione del 13/03/2014 – Registro Particolare 2508 Registro Generale 3039
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 17/2014 del 18/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO N.7/14
Documenti successive correlate:
3. Annotazione n.2 del 07/01/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.155/14 PROV))
4. Annotazione n.683 del 08/05/2017 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.31/17 PROV)
- 5.2** Annotazione del 07/01/2015 – Registro Particolare 2 Registro Generale 46
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 102/2014 del 19/11/2014
ANNOTAZIONE TRASCRIZIONE – DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N.155/14 PROV
Formalità di riferimento: Trascrizione n°2508 del 2014
- 5.3** Trascrizione del 27/03/2015 – Registro Particolare 2802 Registro Generale 3434
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA Repertorio 6448/12 del 19/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO
Documenti successive correlate:
3. Annotazione n.471 del 06/05/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE)
4. Annotazione n.1604 del 09/11/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
- 5.4** Annotazione del 06/05/2015 – Registro Particolare 471 Registro Generale 4858
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA Repertorio 76/15 del 20/04/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DECRETO DI DISSEQUESTRO PARZIALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n.2802 del 2015



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, del 15/01/2006 Repertorio 58721/16272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro il 25/01/2006 al n.1270 di formalità; favore [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà;
- Ante ventennio di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuto con atto pubblico di compravendita, rogito Notaio Martelli di Soverato del 24/09/1971 Repertorio 11038 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 06/10/1971 al n°16058 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Abitabilità/Agibilità: Non rilasciata

Note: Dagli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di Isca sullo Ionio (CZ), non esistono titoli abilitativi a nome di [REDACTED] ed alla sua precedente proprietaria [REDACTED] in quanto l'immobile è stato realizzato antecedente al 1° settembre dell'anno 1967 e che successivamente all'edificazione non sono state presentate pratiche in merito ad eventuali opere realizzate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regolarizzabili mediante: SCIA per frazionamento e cambio destinazione d'uso e regolarizzare lo stato di fatto.

Totali SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 CANTINA/LOCALE DEPOSITO);

7.1 Conformità edilizia ed urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato catastalmente risulta censito al foglio 1 mentre in realtà ricade nel foglio 19 del Comune di Isca sullo Ionio; inoltre dagli accessi eseguiti sul compendio immobiliare pignorato si riscontra una diversa altezza del piano terra e primo ed una lieve difformità della sagoma dell'edificio rispetto alle visure planimetriche estratte dal catasto.

Regolarizzabili mediante: SCIA per frazionamento e cambio destinazione d'uso e regolarizzare lo stato di fatto.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento e diversa disposizione degli spazi interni

SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Nota: Il sottoscritto CTU al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e una migliore individuazione dei beni propone la formazione di lotti separati (LOTTO 1 ABITAZIONE – LOTTO 2 CANTINA/LOCALE DEPOSITO);

7.2 Parametri urbanistici:

Locale deposito [C2]* Categoria catastale simulata post frazionamento

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A SETTORE I
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.11 Perimetro di vincolo e salvaguardia degli insediamenti storici. Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti storico-artistici entro i quali, salvo diversa specifica indicazione del piano stesso, saranno attuate le operazioni di restauro conservative e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie, le trasformazioni, anche sostitutive, degli altri edifici; in ogni caso le trasformazioni avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza, e i restauri prevederanno le demolizioni di elementi aggiunti in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale. Per le precisazioni di cui sopra l'intera area, compresa entro ogni perimetro, è assoggettata alla formazione di uno o più piani particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico.</p> <p>Art.12 finalità dei piani particolareggiati di risanamento conservative e/o igienico degli insediamenti storici (PPRC e/o I). Scopo dei Piani Particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico è di stabilire gli interventi ed i vincoli accorrenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3- Per il recupero, in termini storici e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani di carattere storico-artistico ed ambientale; 4- Per la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso. <p>Sulla base delle risultanze dell'inventario dei beni culturali e di adeguate indagini sulla situazione socio-economica, sulle condizioni statiche ed igieniche dell'edificio, sulle caratteristiche tipologiche di questi e di fondate ipotesi di sviluppo economico e culturale, i Piani definiranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> n) Gli edifici o i monumenti intangibili; o) La localizzazione e la modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico ed architettonico) degli edifici classificati nell'inventario come beni di interesse documentario e culturale; p) Gli usi prescritti o ammessi per gli edifici già restaurati o da restaurare; q) Le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente; r) Le trasformazioni interne ed esterne prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico; s) La sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo stradale; t) La sistemazione esecutiva del traffico veicolare con la crea-



	<p>zione di adeguati parcheggi e la conseguente massima pedonalizzazione di vie e piazza;</p> <p>u) L'eventuale utilizzazione degli edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;</p> <p>v) La eventuale Realizzazione dei nuovi edifici, con precise norme sulla loro caratterizzazione architettonica e sulle modalità atte a garantirne la qualità progettuale;</p> <p>w) Le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;</p> <p>x) Le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purchè non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;</p> <p>y) I vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei lavori culturali ambientali;</p> <p>z) Il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto fra interventi pubblici e private con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e degli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.</p> <p>I PPRC e/o I seguono le normali procedure di formazione ed approvazione del P.P.E.</p> <p><u>Nel centro storico del Comune di Isca sullo Ionio (CZ) e più precisamente nella zona dove ricade il compendio pignorato vi è il Piano di Recupero individuato alla scheda 139 (catastale 190) – comparto 3 – zona Torretta Piano Timpi</u></p> <p>Edificio suscettibile di recupero Manutenzione straordinaria con rifacimento di alcuni punti particolari.</p>
--	---

Descrizione: **Locale deposito [C2]* Simulato post frazionamento di cui al punto A**

Immobile destinato a locale deposito* (Simulato post frazionamento)*

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 29,28

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare confina catastalmente a nord con vano Traversa Duca D'Aosta – est con particella 189 – sud con Via Portarelae ed ovest particella 191; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2, 20.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra da Via Portareale e n.3 da Traversa Duca D'Aosta.

Stato di manutenzione generale: Interno mediocri; esterno sufficiente Traversa Duca D'Aosta – da ristrutturare con problemi distacco d'intonaco Via Portareale.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni (da ristrutturare)



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: mista latero-cemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura mista condizioni: sufficienti con problemi di risalita d'acqua

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: battente in legno materiale: legno condizioni: scarso
Rivestimento	ubicazione: lavello materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Intonaco esterno facciate	materiale: intonaco base cemento condizioni: sufficienti Traversa Duca D'Aosta scarse Via Portareale

Impianti:

Citofonico	No
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da rifare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da rifare
Climatizzazione	No

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dal sopralluogo si evince un intervento di manutenzione eseguito da recente.
Impianto a norma	Da adeguare alle vigenti normative



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornito
Note	Da revisionare

Climatizzazione e Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto climatizzazione	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato non dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni proprietà di terzi al 50% e balconi per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale cantina piano terra	sup reale lorda	29,28	1,00	29,28
		29,28		29,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Isca sullo Ionio (CZ);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Catanzaro;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 550,00/mq.

Minimo € 500,00/mq – Massimo € 600,00/mq

8.3 Valutazione corpi:

A. Locale deposito [C2]*(Categoria catastale simulate post frazionamento)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale cantina piano terra	Mq. 29,28	€ 300,00	€ 8.784,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.784,00

Totale Valore a corpo **€ 8.784,00**

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 2 CORPO A	Locale deposito [C2]*	Mq. 29,28	€ 8.784,00	€ 8.784,00

*Dopo frazionamento e nuova variazione catastale.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: scalate totalmente dal Lotto 1 Corpo A € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni: **€ 8.784,00**

Data generazione:

22-04-2021

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO



ALLEGATI

N°1 CORRISPONDENZA

N°2 VERBALI C.T.U.

N°3 CERTIFICATI CATASTALI

N°4 TITOLO DI PROPRIETA'

N°5 CONTRATTO LOCAZIONE

N°6 ISPEZIONE IPOTECARIA – RELAZIONE NOTARILE

N°7 ALLEGATO FOTOGRAFICO

N°8 PIANTE DI PROGETTO E DI FATTO

N°9 QUOTAZIONI BANCA DATI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

N°10 STRALCIO P.R.G. E N.T.A.

N°11 APE

N°12 INVIO ALLE PARTI



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

CORRISPONDENZA

ALLEGATO N°01

GEOM. Davide Spinzo



CTU Geom. Davide Spinzo
Viale Europa 220
88060 Satriano (CZ)

20/03/2021

Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Accesso Immobile

Procedura Esecutiva n° 55/2020 R.G.E. – Tribunale di Catanzaro
INTESA SANPAOLO S.P.A./ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Con riferimento di cui all'oggetto e alla procedura in epigrafe, s'informa che la nomina di esperto estimatore avvenuta in data 11/03/2021, impone l'accesso all'immobile staggito sito nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ) Via I Mercato, catastalmente Traversa Duca d'Aosta num.11-13, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 190 Sub.7; al fine di adempiere all'incarico conferito.

S'invita, quindi, a contattare lo scrivente per confermare la presenza in Isca sullo Ionio Via I Mercato, catastalmente Traversa Duca d'Aosta num.11-13 nell'immobile oggetto della procedura alla data dell'accesso, che avrà luogo il giorno 31/03/2021 ore 16:00 in presenza del custode Avv. Sacchi Francesco.

Distinti Saluti

Geom. Davide Spinzo

Tel./Fax 096725707 – Cell. 3483625950 – mail:davide.spinzo@libero.it - pec.:davide.spinzo@geopec.it



N. Raccomandata

14/65202382-4



Posteitaliane

raccomandata 400 (P) 400 (R) 400 (S) 400 (T) 400 (U) 400 (V) 400 (W) 400 (X) 400 (Y) 400 (Z)

Accettazione **RACCOMANDATA**

RECEIVED



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

VERBALI C.T.U.

ALLEGATO N°02

GEOM. Davide Spinzo



VERBALE DI ACCESSO DEL C.T.U.

L'anno 2021, il giorno 09 del mese di APRILE alle ore 16:00, io sottoscritto Geom. Davide Spinzo, nominato c.t.u. nella procedura esecutiva n. 55/2020 R. G. Es. del Tribunale di Catanzaro promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A creditore procedente contro [REDACTED] con provvedimento del G.E. Dott. Vincelli Pierpaolo del 11/03/2020, mi sono recato in Isca sullo Ionio Via I Mercato, catastalmente Traversa Duca d'Aosta num.11-13, per accedere al compendio immobiliare pignorato distinto al N.C.E.U. al Foglio I Particella 190 Sub. 7 intestato a [REDACTED] e più precisamente abitazione di tipo economico posto al piano terra, primo e secondo.

All'interno dei compendi pignorati ho rinvenuto la presenza di [REDACTED] [REDACTED] era altresì presente

l'Avv. Sacchi Francesco custode giudiziario nominato nella procedura [REDACTED] [REDACTED] (IN QUALITÀ DI CONDOTTOR) Sono stati effettuati i rilievi del caso per l'immobile pignorato. *Solo per i piani primo e secondo*

Essendo le ore 17:00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate una fin qui, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Gli interessati sottoscrivono tale verbale dichiarando di essere stati informati di quanto sopra.

Isca sullo Ionio li 09/04/2021

IL CTU
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* Non è stato possibile rilevare il piano terra in quanto la signora [REDACTED] non era in possesso delle chiavi, affare quindi in dissenso. Si è un nuovo accesso concordato tra le parti per sabato 17 aprile alle ore 10:00



VERBALE DI ACCESSO DEL C.T.U.

L'anno 2021, il giorno 17 del mese di APRILE alle ore 11:00, io sottoscritto Geom. Davide Spinzo, nominato c.t.u. nella procedura esecutiva n. 55/2020 R. G. Es. del Tribunale di Catanzaro promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A creditore procedente contro [REDACTED] con provvedimento del G.E. Dott. Vincelli Pierpaolo del 11/03/2020, mi sono recato in Isca sullo Ionio Via I Mercato, catastalmente Traversa Duca d'Aosta num.11-13, per accedere al compendio immobiliare pignorato distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 190 Sub. 7 intestato a [REDACTED] e più precisamente abitazione di tipo economico posto al piano terra, primo e secondo.

All'interno dei compendi pignorati ho rinvenuto la presenza di [REDACTED] [REDACTED] (MOGLIE [REDACTED]) era altresì presente l'Avv. Sacchi Francesco custode giudiziario nominato nella procedura.

Esaminato il verbale delle operazioni peritali redatto al termine della seduta precedente (09/04/2021), il sottoscritto ha proceduto al proseguo delle stesse.

Essendo le ore 11 20 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate una fin qui, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Gli interessati sottoscrivono tale verbale dichiarando di essere stati informati di quanto sopra.

Isca sullo Ionio il 17/04/2021

IL CTU

[REDACTED]

[REDACTED]



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

CERTIFICATI CATASTALI

ALLEGATO N°03

GEOM. Davide Spinzo





N=00000

E=8400

Particella 190

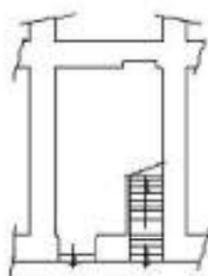
Comune: ISCA SULLO IONIO
Foglio: 19
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartaceo: 267.000 x 169.000 metri
21-Apr-2021 14:17:3
Prot. n. 7237943/2021

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

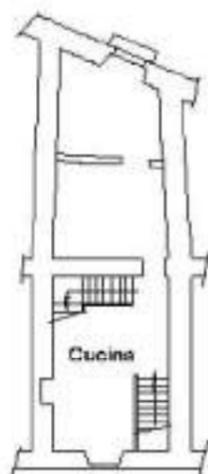
Dichiarazione protocollo n. UZ0018086 del 15/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Isca Sullo Ionio	
Via Duca D'aosta	civ. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Santo Salvatore
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Catanzaro
Particella: 190	N. 2347
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200

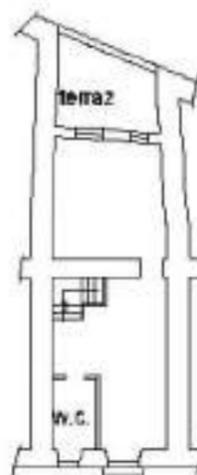
PIANO TERRA
(h=2,90 mt.)



PIANO PRIMO
(h=2,30 mt.)



PIANO SECONDO
(h=2,30 mt.)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2021

Dati della richiesta	Comune di ISCA SULLO IONIO (Codice: E328)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 1 Particella: 190 Sub.: 7

INTESTATO

1												(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7	1		A/3	2	6 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 103 m ²	Euro 133,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DUCA D' AOSTA n. 11 piano: T-1-2;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7	1		A/3	2	6 vani		Euro 133,25	Variazione del 15/02/2006 protocollo n. CZ0018086 in atti dal 15/02/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 2444.1/2006)
Indirizzo		VIA DUCA D' AOSTA n. 11 piano: T-1-2;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7	1		A/3	2	6 vani		Euro 133,25	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 33503.1/2002)
Indirizzo , VIA DUCA D' AOSTA n. 11 n. 13 piano: PT-1-2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7			A/3	2	6 vani		Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2002 protocollo n. 198818 in atti dal 21/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23974.1/2002)
Indirizzo , VIA DUCA D' AOSTA n. 11 n. 13 piano: PT-1-2;												

Situazione dell'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	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7			A/3	2	6 vani		Euro 266,49 L. 516.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , TR. DUCA D' AOSTA n. 11 n. 13 piano: PT-1-2;												
Notifica - Partita 690 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	190	7			A/3	2	6 vani		L. 480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , TR. DUCA D' AOSTA n. 11 n. 13 piano: PT-1-2;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2021

Notifica	-	Partita	690	Mod.58	-
----------	---	---------	-----	--------	---

Situazione degli intestati dal 15/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/01/2006 Repertorio n.: 58721 Rogante: ANDREACCHIO ANTONIO Sede: SOVERATO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1270.1/2006)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/01/2006
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO N°04

GEOM. Davide Spinzo





N. 58721 Rep.

N. 16272 Racc.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2006 (duemilasei) questo giorno 15 (quindici) del mese di gennaio, in Isca sullo Ionio presso l'abitazione della signora Rao Marianna Celestina sita alla Via della Libertà n.13.

Dinanzi a me Avv. ANDREACCHIO ANTONIO, Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, alla presenza di:

[Redacted names]; intervenuti quali testimoni,

aventi i requisiti di legge, come mi confermano, sono comparsi i signori:

PARTE ALIENANTE:

[Redacted names]

PARTE ACQUIRENTE:

[Redacted names], della cui identità personale io Notaio sono certo.

Detti componenti convengono e stipulano quanto segue:

La signora [Redacted] vende e trasferisce al nipote [Redacted] che accetta e compra, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà di:

- casa di abitazione di vecchissima costruzione, sita in Comune di Isca sullo Ionio al Vico I° Mercato catastalmente Traversa Duca D'Aosta num. 11-13, composta di un basso seminterrato, di tre piccolissimi vani a primo piano e di due piccoli vani superiori, ai quali si accede dal primo piano a mezzo di una scaletta interna, censita nel N.C.E.U., in ditta all'alienante, con i seguenti dati catastali: Fg. 1 Mapp. 190 sub. 7, Via Duca d'Aosta n.11-13 piano T-1-2, Cat. A3 Cl. 2^ Vani 6 R.C.E. 133,25, confinante con proprietà [Redacted] proprietà [Redacted] Via I mercato, salvo altri.

Il presente bene è pervenuto alla parte alienante con atto di Donazione a rogito Notaio Luigi Martelli di Soverato in data 24 settembre 1971, rep.n. 11038, ivi registrato il 4 ottobre detto al n. 1203, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 6 ottobre 1971 ai nn. 17538 RG e 16058 RP.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo. Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte alienante sulle responsabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di documenti falsi, quindi detta parte, come sopra costituita, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara che



Handwritten notes:
Ingresso di ...
n. 985
Serie 1 N
01.11.2006
Venduto al Euro



l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio, e dà pertanto atto che il medesimo immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive.

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.

- Le Parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è di Euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero), e la Parte Acquirente richiede la tassazione sul valore catastale di Euro 15.400,00 (quindicimilaquattrocento virgola zero zero), prezzo che la Parte Alienante dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla Parte Acquirente, alla quale rilascia piena e definitiva quietanza a saldo.

- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi.

- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente.

Le parti richiedono per l'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 3%, relativa agli acquisti di case di abitazione non di lusso, di cui all'articolo 1 della Tariffa parte prima, comma 1, quarto periodo, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, così come modificato dall'Art. 131 legge 28 Dicembre 1995 N. 549.

In proposito la parte venditrice dichiara di non effettuare il presente atto nell'esercizio di impresa, arte o professione e la parte acquirente dichiara di essere residente nel Comune di Isca sullo Ionio, ove è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto.

Dichiara altresì la parte acquirente:

a) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

b) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio Nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata o ricevuta in donazione dalla parte acquirente (o dal coniuge)





con le agevolazioni di cui all'articolo 131 legge 28 dicembre 1995 N. 549, ovvero con le leggi sulle agevolazioni che si sono succedute nel tempo sugli acquisti per la prima casa; che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Al fini fiscali le parti dichiarano di essere parenti in linea retta.

Al sensi della legge 19.5.1975 n. 151 i componenti dichiarano:

- che quanto trasferito dalla signora [redacted] è bene personale;

- che il signor [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni.

La signora [redacted] dichiara di non poter sottoscrivere il presente atto per essere affetta da forte tremore alla mano destra.

Richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su fogli per pagine intere e fin qui dell'ultima presenti i testimoni, ho dato lettura ai componenti che dichiarano di approvarlo perché conforme alla espressa loro volontà.

Indi il presente atto viene sottoscritto dal componente, dai testimoni e da me Notaio, ma non dalla signora [redacted] stante la dichiarazione soprafatta.

[redacted]



E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte.....

firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta.....

semplice per uso consentito.....

Soverato li 18/03/2021



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

**COPIA CONTRATTO
LOCAZIONE**

ALLEGATO N°05

GEOM. Davide Spinzo



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL113)

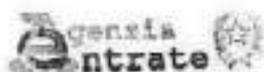
In data 23/12/2020 alle ore 11:52 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo [REDACTED] il file

contenente 1 comunicazione di adempimenti successivi, di cui
acquisite: 1
scartate: 0

Il file è stato trasmesso da:

codice fiscale [REDACTED]
cognome e nome [REDACTED]

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art. 23, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
LI, 23/12/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

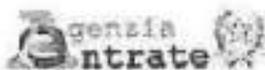
RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di DPCS UT CATANZARO

In data 25/12/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo [REDACTED] la comunicazione di
proroga di un contratto di locazione fino alla data 03/12/2024,
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:
-registrato presso l'ufficio DPCS UT CATANZARO
-anno 2020 serie IT D. 4596
Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

Li, 23/12/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICERCA : ██████████
NOME DEL FILE : ██████████
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	00001	██████████	-----

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 03/12/2020 in ISCA SULLO JONIO [REDACTED]

[REDACTED] di seguito indicato come Locatore

e

[REDACTED]

E

[REDACTED] permesso di soggiorno n. [REDACTED]

di seguito indicati come Conduttori,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare sita in ISCA SULLO JONIO (prov. CZ)

Via DUCA D'AOSTA n. 11 composta da n. 6 vani oltre cucina e servizi

per una superficie complessiva di circa 80mq., arredata come da elenco dettagliato, sottoscritto dai contraenti, che si allega al presente a costituire parte integrante del contratto.

Dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di CATANZARO (CZ), Foglio: 1, Particella: 190,

Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 2, Rendita Catastale Euro: 133,25.

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

* con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che. L'immobile è conforme a quanto previsto

* con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che gli stessi sono conformi

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata il 03.12.2020

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni uno con decorrenza dal 3 dicembre 2020 e scadenza il 2 dicembre 2021. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di anno in anno, salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al

rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 3 (tre) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 1200,00 (milleduecento/00), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 100,00 (cento/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392. Tutte le spese relative ad utenze domestiche (Acqua, luce, gas) e TARSU sono a carico del conduttore.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito non sarà aggiornato annualmente secondo quanto previsto dalla legge che disciplina le locazioni con cedolare secca.

Art. 6 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'immobile, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Art. 7 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, non corrisponde al Locatore deposito cauzionale

Art. 8 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate qui di seguito:

1)

[*indicare per persona nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, documento di riconoscimento (tipo ed estremi)*]

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 9 - Sublocazione. Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare

pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento

Ipotesi A - Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri).

Ipotesi B - impianto termico autonomo. Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante. In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.p.r. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto



dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 14 - Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 15 - Installazione antenna televisiva. Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del Conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 16 - Clausole essenziali e risoluzione. Le clausole 2 (Durata della locazione, Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 17 - Riservatezza; consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 18 - Diritto applicabile. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 19 Le parti optano per la registrazione del contratto con scelta di tassazione della cedolare secca.

Art. 20 - Risoluzione delle controversie. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di _____ e risolte secondo il regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.
Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione, Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Conduttore



dati relativi all'anno 2020

del CONTRIBUENTE 

ATTO

Modello		Data registrazione	
Servizio registrazione		Numero	
Sette		Provincia	
Regione		Valore dichiarato	
Data PRIMA		Data fine imposta	
Data inizio Detrazione			
Codice identificativo contratto			
Comunicazione telematica			

sigillo delle CONTROPARTI





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

██████████ (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

ISPEZIONE IPOTECARIA –
RELAZIONE NOTARILE

ALLEGATO N°06

GEOM. Davide Spinzo



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

Data 20/04/2021 Ora 08:30:00
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T23096 del 20/04/2021

per immobile

Richiedente SPNDVD

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di ISCA SULLO IONIO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 1 - Particella 190 - Subalterno 7

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

19/04/2021

Immobili individuati

Comune di ISCA SULLO IONIO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00190 Subalterno 0007



Ispezione telematica

Ispezione n. T23096 del 20/04/2021

per immobile

Richiedente SPNDVD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ISCA SULLO IONIO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 190 - Subalterno 7

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 19/04/2021

Elenco immobili

Comune di ISCA SULLO IONIO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00190 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2006 - Registro Particolare 1270 Registro Generale 1693
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 58721/16272 del 15/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/06/2006 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 11433
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 61310/17070 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 13/03/2014 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 3039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 17/2014 del 19/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO N. 7/14
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2 del 07/01/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 155/14 PROVV)
 2. Annotazione n. 683 del 08/05/2017 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 31/17 PROVV)
4. ANNOTAZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 2 Registro Generale 46
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 102/2014 del 19/11/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 155/14 PROVV
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2508 del 2014



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

Data 20/04/2021 Ora 08:31:24
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T23096 del 20/04/2021

per immobile

Richiedente SPNDVD

-
5. TRASCRIZIONE del 27/03/2015 - Registro Particolare 2802 Registro Generale 3434
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 6448/12 del 19/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 471 del 06/05/2015 (DECRETO DI DISSEQUESTRO PARZIALE)
 2. Annotazione n. 1604 del 09/11/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)

 6. ANNOTAZIONE del 06/05/2015 - Registro Particolare 471 Registro Generale 4858
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 76/15 del 20/04/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DECRETO DI DISSEQUESTRO PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2802 del 2015

 7. TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 5844 Registro Generale 8002
Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3134 del 07/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Nota di trascrizione

Registro generale n. 8002
Registro particolare n. 5844
Presentazione n. 17 del 30/07/2020

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6174
Protocollo di richiesta CZ 81133/1 del 2020



Conservatore
Gerente PRIMERANO SALVATORE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3134
Data	07/07/2020	Codice fiscale	970 328 20793
Pubblico ufficiale	UNEP - CORTE D'APPELLO DI CATANZARO		
Sede	CATANZARO (CZ)		

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente ARC REAL ESTATE S.P.A. PER C/O
AVV. CAPOGRECO
Indirizzo VIA CLMETTO N. 17 - MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	E328 - ISCA SULLO IONIO (CZ)
Catasto	FABBRICATI



Nota di trascrizione

Registro generale n. 8002
Registro particolare n. 5844
Presentazione n. 17 del 30/07/2020

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana -	Foglio 1	Particella 190	Subalterno	7
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 6 vani		
Indirizzo	VICO I MERCATO		N. civico	11 13

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A.
Sede TORINO (TO)
Codice fiscale 00799960158
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [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

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSORIO, DIPENDENZA E PERTINENZA.

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

Certificato n.ro CZ 82557 anno 2020
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 5844 del 30/07/2020
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Al sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 01/01/1979 - 30/07/2020, menzione negativa.

CONSERVATORE
PERUGINO CARLO GIOVANNI



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICA-
TO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998
IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E
FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBU-
TO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 30/07/2020 al n. 5844
di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Isca Sullo Ionio, Via Duca D'aosta n° 11:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 1 particella 190 sub 7, Z.C. 1, -T, p.1,
p.2, cat.A/3, classe 2, di vani 6, rendita Euro
133,25.

Mappali terreni correlati:

- Foglio 1 particella 190.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott. Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, del
15/01/2006 rep.58721/16272, trascritto presso l'A-
genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immo-
biliare di Catanzaro il 25/01/2006 al n. 1270 di
formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di piena pro-
prietà; contro: [REDACTED]



[REDACTED] per 1/1 di piena
proprietà.

- Ante ventennio di proprietà della signora [REDACTED]
[REDACTED] il

[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, ad essa per-
venuto con atto notarile pubblico di compravendi-
ta, rogito Notaio Martelli di Soverato del
24/09/1971 rep. 11038 e trascritto presso l'Agen-
zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobili-
liare di Catanzaro il 06/10/1971 al n. 16058 di
formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Pa-
rugia, esaminati i documenti e consultati i regi-
stri del Catasto e dell'Ufficio del Territo-
rio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone
la piena responsabilità, che gli immobili oggetto
di attestazione risultano essere di proprietà di

[REDACTED]
[REDACTED] di piena proprietà e che a tut-
to il 06.08.2020 sono liberi da pesi, oneri, vinco-
li e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi spe-
cie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e



privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1582 del 29/06/2006 favore:** SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: VIA TOLEDO 177, NAPOLI) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 168.000,00 di cui Euro 84.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, in data 28/06/2006 rep.61310/17070.

- **Pignoramento Immobiliare n. 5844 del 30/07/2020 favore:** INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, (Richiedente: ARC REAL ESTATE S.P.A. PER C/O AVV. CASOGRECO VIA OLMETTO N. 17 MILANO) e **contro:** [REDACTED]

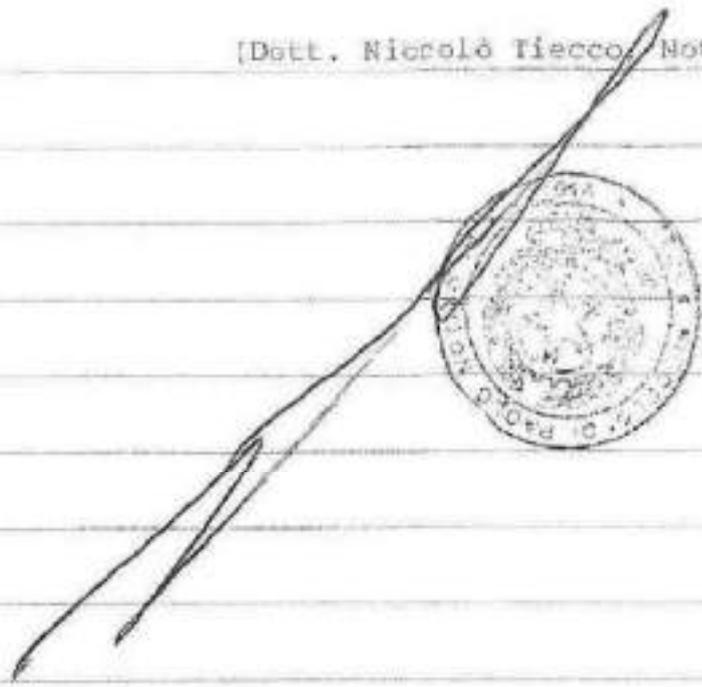
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello di Catanzaro, in data 07/07/2020 rep.3134.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 06 agosto 2020



(Dott. Nicolò Tiecco, Notaio)

A handwritten signature in black ink is written across the top of the page. The signature is somewhat stylized and overlaps a circular notary seal. The seal is embossed or stamped and contains text around its perimeter, including the name 'DOTT. NICOLÒ TIECCO' and the word 'NOTAIO'. The center of the seal features a coat of arms or emblem.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

ALLEGATO
FOTOGRAFICO

ALLEGATO N°07

GEOM. Davide Spinzo





INGRESSO AL PIANO PRIMO E SECONDO FRECCIA BLU (LOTTO 1)

INGRESSO AL PIANO TERRA FRECCIA ROSSA (LOTTO2)





PIANO PRIMO
LOTTO1







PIANO SECONDO
LOTTO 1







LOTTO 2





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

PIANTE STATO DI FATTO

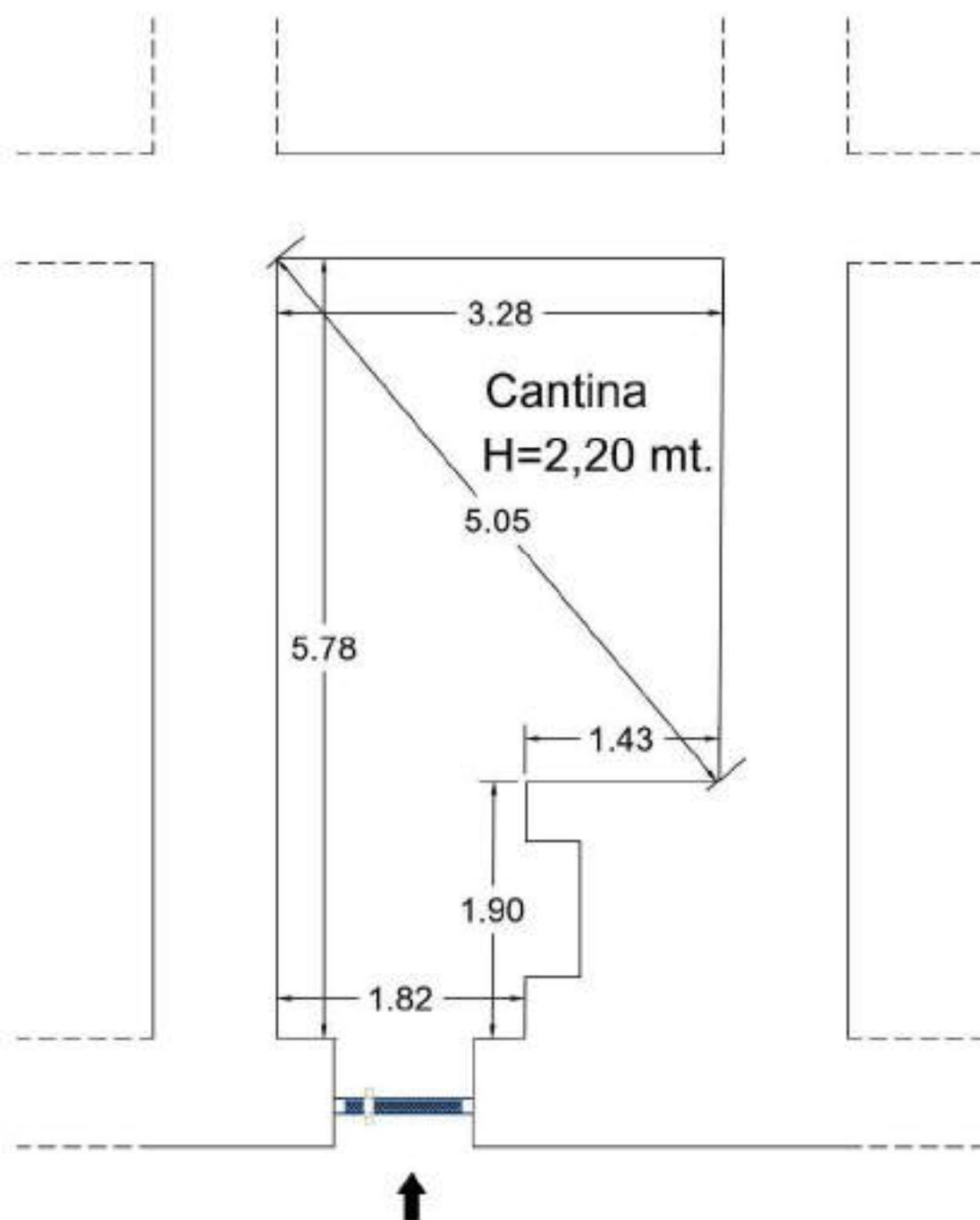
ALLEGATO N°08

GEOM. Davide Spinzo



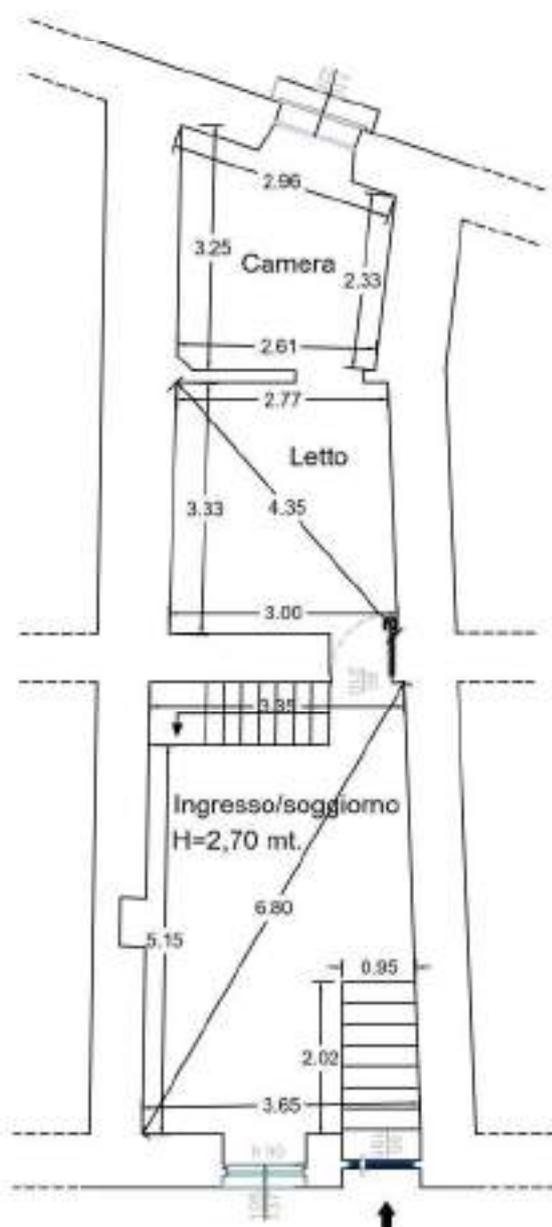
PIANO TERRA

H=2,20 mt. (Scala 1:50)



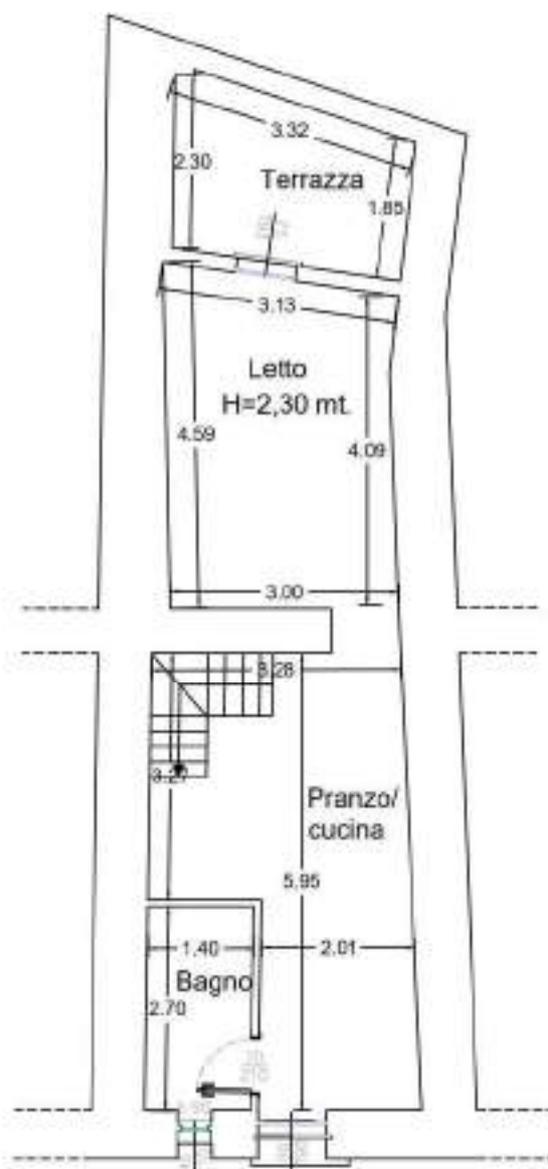
PIANO PRIMO

H=2,70 mt.



PIANO SECONDO

H=2,30 mt.



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

QUOTAZIONE
IMMOBILIARE O.M.I.

ALLEGATO N°09

GEOM. Davide Spinzo



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: ISCA SULLO IONIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	660	L	2,1	2,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	600	L	1,9	2,3	N



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	630	750	L	2,4	2,8	N

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

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



T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

██████████ ██████████ ██████████ (Debitore)

Giudice delegato:

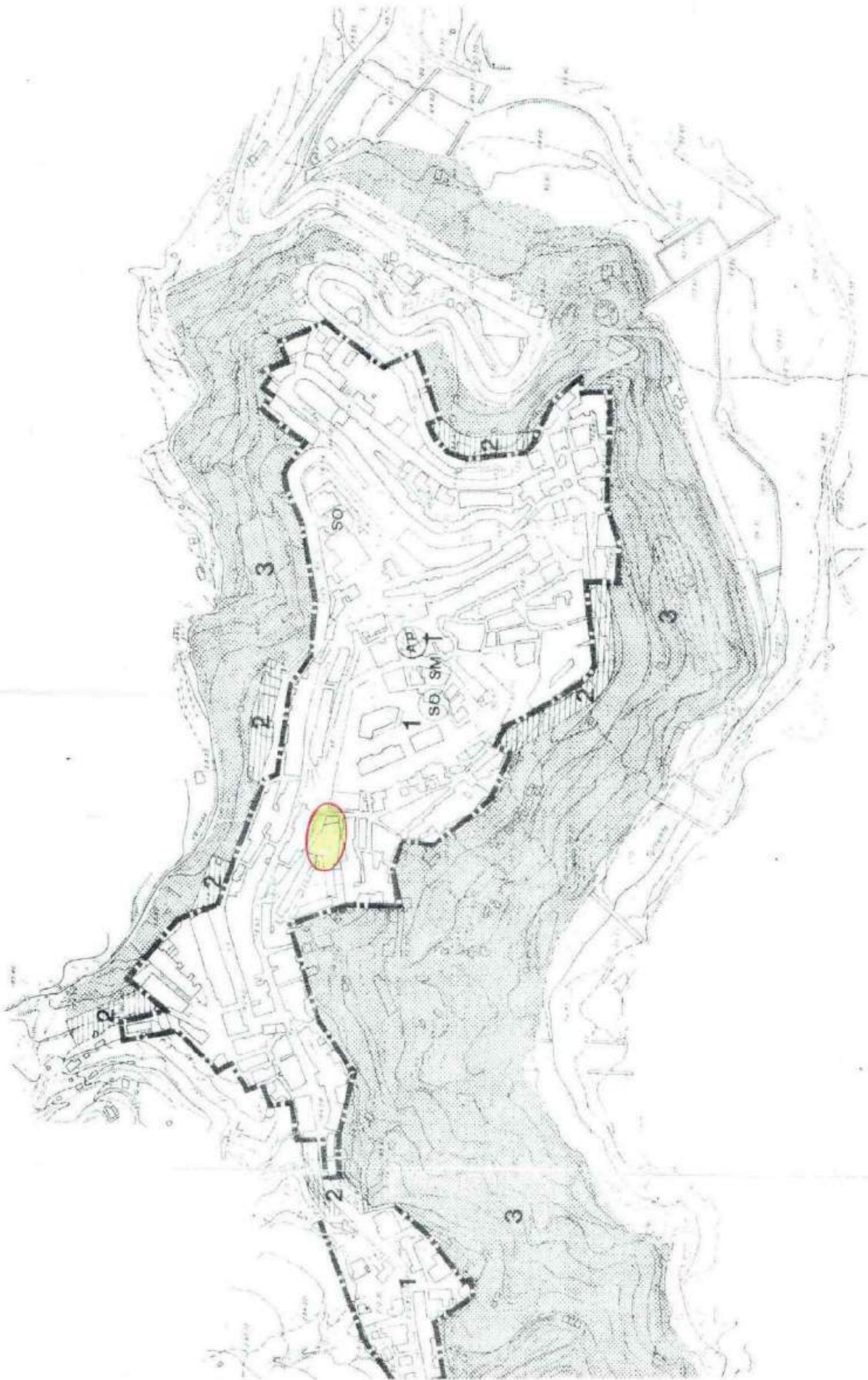
Dott. VINCELLI PIRPAOLO

STRALCIO P.R.G. E
N.T.A.

ALLEGATO N° 10

GEOM. Davide Spinzo





COMUNE DI
ISCA SULLO JONIO
PROVINCIA DI CATANZARO

PIANO REGOLATORE GENERALE

TABELLA DELLE NORME TECNICHE E STANDARDS

7

ELABORATO

DATA GENNAIO 1980

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA



ARCHITETTI
FAUSTO RIPPA
ITALO RANIERI
Cso REPUBBLICA 299
04100 LATINA

A 1:5000		SCALA 1:2000		NUMERO D'ORDINE	SIMBOLO	IFF	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SUPERFICIE FONDARIA MQ	VOLUME MC	ABITANTI	
RO DINE	SIMBOLO	IFT	IF								
				1			62'500		59'500	595	
				2		2,0	5'500	5'500	11'000	110	
				3							
				4							
TOTALE GENERALE								68'000	5'500	70'500	705
5		2,0				2,0	38'040	38'040	76'080	760	
6		1,02		6 ₁		1,8	15'360	15'360	27'648	276	
				6 ₂		2,0	38'760	37'452	74'904	749	
				6 ₃		1,5	8'140	8'140	12'210	122	
7		1,28		7 ₁		1,5	28'520	25'382	38'073	380	
				7 ₂		2,0	27'420	23'307	46'614	466	
				7 ₃		2,0	25'840	21'964	43'928	439	
				7 ₄		1,0	56'640	48'984	48'984	490	
TOTALE GENERALE								38'160	32'436	19'461	195 ^A

Firmato: Dr. SPINZIO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA.3 Serial#: 23dcb7a7160514a0933a52be8c1bcb9
 0,51
 06
 38'160

PIANO

NORME

COMUNE DI
ISCA SULLO JONIO
PROVINCIA DI CATANZARO

PIANO REGOLATORE GENERALE



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ELABORATO

8A

DATA

GENNAIO 1980

ARCHITETTI
FAUSTO RIPPA
ITALO RANIERI
Cso REPUBBLICA 299
04100 LATINA

Art. 11

Perimetro di vincolo e salvaguardia degli insediamenti storici.

Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti storico-artistici entro i quali, salvo diversa specifica indicazione del piano stesso, saranno attuate le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie, le trasformazioni, anche sostitutive, degli altri edifici; in ogni caso le trasformazioni avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza, e i restauri prevederanno la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

Per le precisazioni di cui sopra l'intera area, compresa entro ogni perimetro, è assoggettata alla formazione di uno o più piani particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico.

Il PPRC e/o igienico del centro storico sarà adottato entro quattro mesi dalla delibera di approvazione del P.R.G. e quello di Isca marina entro sei mesi.

Fino all'approvazione di tali piani valgono nell'ambito di tutti i perimetri, le norme stabilite dall'art. 1 del Regolamento edilizio vigente, per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, Div. 23°.

Nello stesso periodo sono ammesse opere di trasformazione interna per edifici pubblici e di uso pubblico promosse dalla civica amministrazione per la rivitalizzazione del Centro Storico, purchè queste avvengano nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore storico-artistico e/o ambientale.

Art. 12

Finalità dei piani particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico degli insediamenti storici (PPRC e/o I)

Scopo dei Piani Particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico è di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti:

- 1 - per il recupero, in termini storici e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani di carattere storico-artistico ed ambientale;
- 2 - per la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

Sulla base delle risultanze dell'inventario dei beni culturali e di adeguate indagini sulla situazione socio-economica, sulle condizioni statiche ed igieniche dell'edificio, sulle caratteristiche tipologiche di questi e di fondate ipotesi di sviluppo economico e culturale, i Piani definiranno:

- a) gli edifici o i monumenti intangibili;
- b) la localizzazione e le modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico ed architettonico) degli edifici classificati nell'inventario come beni di interesse documentario e culturale;
- c) gli usi prescritti o ammessi per gli edifici già restaurati o da restaurare;
- d) le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente;
- e) le trasformazioni interne ed esterne prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico;
- f) la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo stradale;
- g) la sistemazione esecutiva del traffico veicolare con la creazione di adeguati parcheggi e la conseguente massima pedonalizzazione di vie e piazze;
- h) la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- i) la eventuale realizzazione di nuovi edifici, con precise norme sulla loro caratterizzazione archi-

tettonica e sulle modalità atte a garantirne la qualità progettuale;

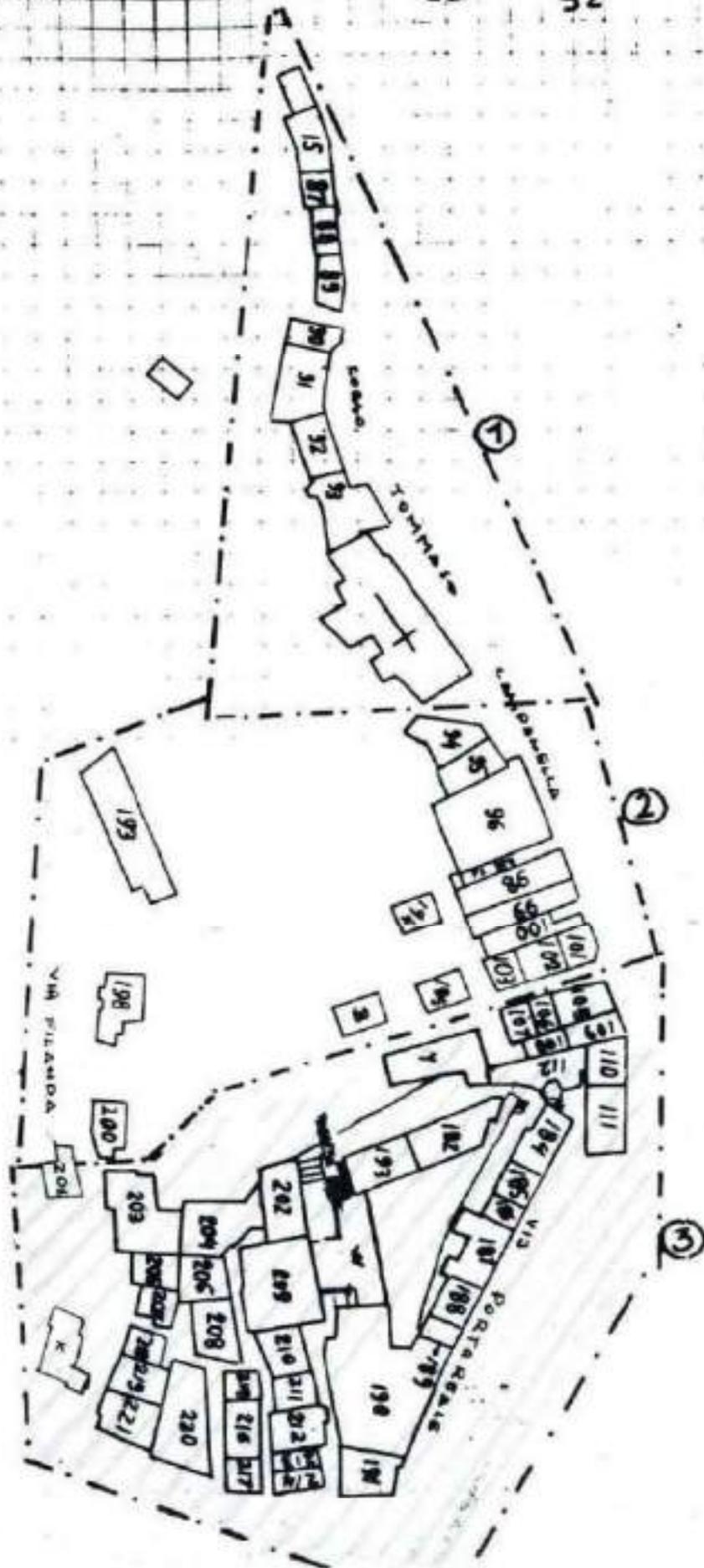
- l) le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;
- m) le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purchè non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- n) i vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei lavori culturali ambientali;
- o) il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto fra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e degli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

I PPRC e/o I seguono le normali procedure di formazione ed approvazione del P.P.E.

TORRETTA - PIANO TIMPI

M.C. 37.971,23

ab 92



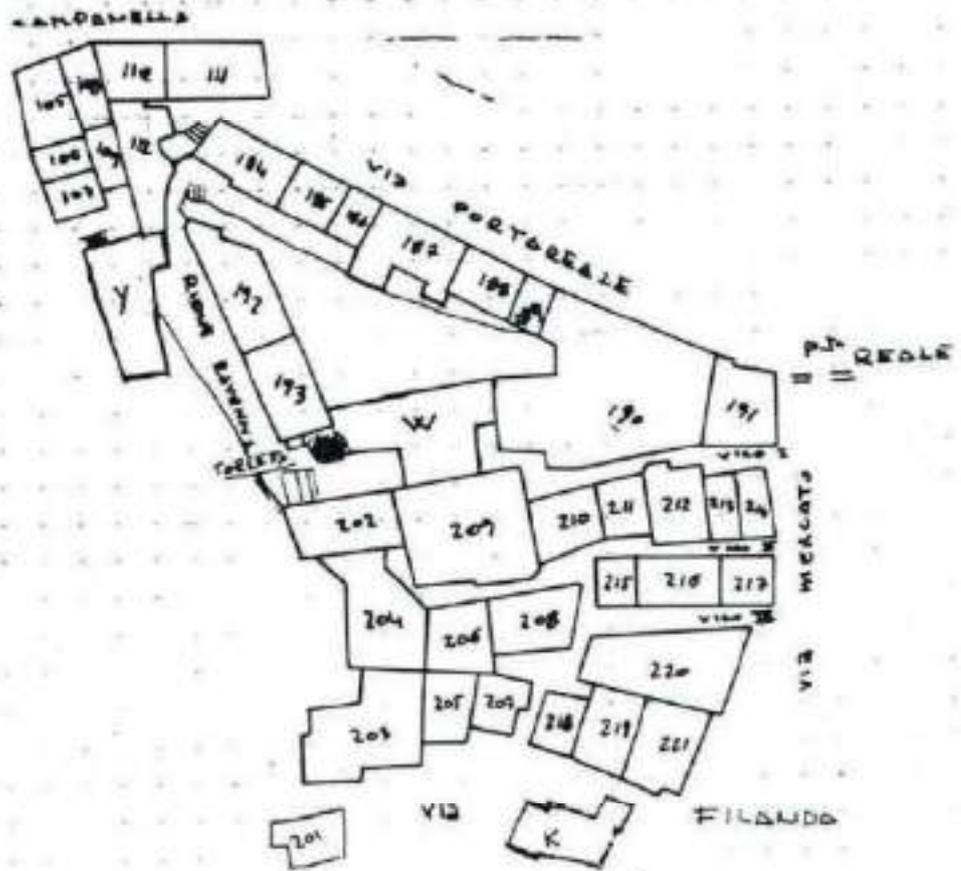
ZONE

TORRETTA - PIANO TIMPI

COMPARTO

3

SCHEDA	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136
CATASTALI	105	106	107	108	109	110	111	112	Y	W	192	193	184	185	186	187



38	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
89	190	191	214	213	212	211	210	202	209	217	216	215	208	206	204	220	221	218 219

158	159	159 B15	159 TR3
205	203	201	K

10/11/12

39 Indagine sul patrimonio edilizio per unità edilizie	COMUNE DI ISCA SOHIO	Via PORTAREALE N° 1	Uscita edilizia 39	Comune 3
		Riferimenti catastali: Fo N. 1111 Mapp. N. 1111		TORRETTA Zona PIANO TIMPI
		Data del rilevamento: Mese _____ Anno _____		

EDIFICIO	espresso
Piani fuori terra N 4 Piani interrati o seminterrati N _____ H edificio ml. 12.00 Superficie coperta mq. 2030 x 850 Superf. annessa al volume mq. 900 x 22.00 Volume computato mc. 3'411.3	EDIFICIO A 4 PIANI FUORI TERRA ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

CARATTERI ARCHITETTONICI	
- Datazione impianto: Sec. Medioev. <input type="checkbox"/> Sec. XV - XVI <input type="checkbox"/> Sec. XVII - XVIII <input type="checkbox"/> Sec. XIX - XX <input checked="" type="checkbox"/>	- Vincoli dell'impianto ai sensi della Legge N. 1497 e N. 1089 del 1939 _____ _____
- Presenza di elementi decorativi: Interni: <input type="checkbox"/> Esterni: <input type="checkbox"/> Non presenti: <input checked="" type="checkbox"/>	- Presenza di elementi incompatibili coi caratteri originari: Soprelevazioni: <input type="checkbox"/> Volumi eccedenti: <input type="checkbox"/> Volumi interclusi: <input type="checkbox"/> Rivestimenti: <input type="checkbox"/> Nuove aperture: <input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE STATICHE DELL'EDIFICIO		IMPIANTI TECNICI																																																																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Parzialmente</th> <th>Quasi tutto</th> <th>Completamente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Strutture verticali:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> C A</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Mattoni</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Pietrame</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Strutture orizzontali:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Vela in mattoni</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Legno</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Laterizio C A</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Terra</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Struttura copertura:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Legno</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Cemento</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Manto copertura:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Conchi</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Eternit</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Mansigliati</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Altri materiali</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Struttura scale:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Legno</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Mattoni</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Pietra</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> C A</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Terra</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Parzialmente	Quasi tutto	Completamente	- Strutture verticali:				C A				Mattoni				Pietrame				- Strutture orizzontali:				Vela in mattoni				Legno				Laterizio C A				Terra				- Struttura copertura:				Legno				Cemento				Manto copertura:				Conchi				Eternit				Mansigliati				Altri materiali				- Struttura scale:				Legno				Mattoni				Pietra				C A				Terra				- Fognatura: Inesistenti: <input type="checkbox"/> Pozzo perdente: <input type="checkbox"/> Fossa biologica: <input type="checkbox"/> Cubioli: <input type="checkbox"/> Condutture moderne FATISCENTI : <input checked="" type="checkbox"/>	- Canalizzazione acque nere: Esterne: <input type="checkbox"/> Interne: <input type="checkbox"/>	- Canalizzazione acque bianche: Piuvali: esterno: <input type="checkbox"/> interno: <input type="checkbox"/> Grondale: esterno: <input type="checkbox"/> interno: <input type="checkbox"/>
	Parzialmente	Quasi tutto	Completamente																																																																																																	
- Strutture verticali:																																																																																																				
C A																																																																																																				
Mattoni																																																																																																				
Pietrame																																																																																																				
- Strutture orizzontali:																																																																																																				
Vela in mattoni																																																																																																				
Legno																																																																																																				
Laterizio C A																																																																																																				
Terra																																																																																																				
- Struttura copertura:																																																																																																				
Legno																																																																																																				
Cemento																																																																																																				
Manto copertura:																																																																																																				
Conchi																																																																																																				
Eternit																																																																																																				
Mansigliati																																																																																																				
Altri materiali																																																																																																				
- Struttura scale:																																																																																																				
Legno																																																																																																				
Mattoni																																																																																																				
Pietra																																																																																																				
C A																																																																																																				
Terra																																																																																																				
CONDIZIONI IGIENICHE SCALE																																																																																																				
- Illuminazione e ventilazione naturale: Assente: <input type="checkbox"/> Lucernone: <input type="checkbox"/> Finestra: <input type="checkbox"/>		- Rappotto: Alzato cm: _____ Pedato cm: _____																																																																																																		

Firmato Da: SPINZO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO. CA. 3. Serial#: 23d0c7a7160514a033a526e8c1b0c8

Dati riassuntivi delle unità immobiliari contenute nelle unità edilizie

TITOLO DI GODIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI				DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI				
	N.	M ²	Mc			N.	M ²	Mc
Proprietà	1			Residenza		4		
Uso				Attività	Industria molitoria, della pasticceria dolciaria e olearia			
Abilitato				Industriali e artigianali	Bevande alcoliche e analcoliche			
TOTALE					Vestitario e abbigliamento			
					Calzature			
PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI								
	N.	M ²	Mc		Pelli e cuoio			
Comunale					Legno			
Provinciale					Lavoraz. e riparaz. mecc.			
Statale					Industria chimica			
Enti Religiosi					Poligrafica editoriale e affini			
Enti Privati					Studi fotografici			
Cooperative					Installazione di impianti			
Altri					Produz. e distribuz. energia elettrica, acqua			
TOTALE					Igiene e pulizia			
INDICE AFFOLLAMENTO DELLE RESIDENZE								
	N.	M ²		Comm. Ingresso				
N. abitazioni in unità immob. destinate alla residenza	2			Comm. minuto	Generi alimentari			
N. vani utili in unità immob. destinate alla residenza					Tessili, vestiario, abbigl. arr.			
CONDIZIONI IGIENICHE								
N. abitazioni in condizioni di salubrità	N.			Amministrazione pubblica	Prodotti meccanici e affini			
Buone					Generi diversi			
Mediocri					Comunicazioni			
Cattive					Servizi economici, finanziari			
Fessime					Amministrazione comunale			
N. abitazioni dotate di impianti e attrezzature di servizio	N.				Enti pubblici locali			
Servizi				Amministrazione privata	Credito			
cucina					Assicuraz., gestioni finanz.			
gabinetto					Studi professionali			
bagno				Autorimesse	Attrezzature militari			
Impianti elettrico					Attrezzature civiche	Sale riunioni, Circoli		
riscaldamento						Biblioteche		
acquedotto					Attrezzature assistenziali			
gas					Attrezzature sanitarie	Pubbliche		
DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA						Private		
Plante e disegni storici					Attrezzature religiose			
Rilievi stato attuale	5				Istruzione pubblica	Asili nido		
Foto stato attuale						Scuole materne		
						Scuola dell'obbligo		
						Scuole medie superiori		
						Scuole professionali		
					Istruzione privata			
					Attrezzature sportive	Pubbliche		
						Private		
					Mercati			
					Altre destinazioni			

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI

ZONA	COMPARTO	UNITA' EDILIZIA
------	----------	-----------------

VALUTAZIONE EDIFICI

- Edificio molto degradato 1
- Edificio degradato 2
- Edificio parzialmente degradato 3
- Edificio discreto 4
- Edificio buono 5

EDIFICIO NON INTERESSATO AL RECUPERO

- Per ristrutturazione totale 1
- Per restauro o risanamento conservativo totali 2
- Per demolizione totale 3
- Per nuova costruzione 4

EDIFICIO SUSCETTIBILE DI RECUPERO

- | | su parte | su tutto |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| Non intervento di : | | |
| - Manutenzione ordinaria | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Manutenzione straordinaria | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Adeguamento igienico, tecnologico, funzionale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - ristrutturazione semplice e/o composta | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Restauro e/o risanamento conservativo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Demolizione e ricostruzione | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

NOTE: EDIFICIO DEGRADATO SOGGETTO ALLE NORME DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER TUTTO CIO' CHE LE NORME DI PIANO PREVEDONO. RIFACIMENTO DI ALCUNI PARTICOLARI ESTERNI.

T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

██████████ ██████████ ██████████ (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

A.P.E.

ALLEGATO N°11

GEOM. Davide Spinzo



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro : false
---	---	--

Dati identificativi

	Regione : Calabria Comune : Isca sullo Ionio (CZ) Cod.Istat: 79063 Indirizzo : VIA DUCA D'AOSTA, 11-13 CAP 88060 Piano : T-1-2 - Interno Coord. GIS : Lat : 38.600984 ; Long : 16.519026	Zona climatica : C Anno di costruzione : 1900 Superficie utile riscaldata (m ²) : 85.00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 365.00 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0.00				
Comune catastale	Isca sullo Ionio - E328	Sezione	Foglio	1	Particella	190
Subalterni	da 7 a 7	da a	a	da a	a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">INVERNO</th> <th style="background-color: #FFDAB9;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">+ Più efficiente</p> <p style="font-size: small;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #4F81BD; padding: 10px; text-align: center; background-color: #FFD700;"> <p style="margin: 0;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 5px 0;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 5px 0;">G</p> <p style="margin: 5px 0;">EP_{gl,nren}</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold; margin: 5px 0;">109.83</p> <p style="margin: 5px 0;">kWh/m² anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">A1 (27.48)</div> Se esistenti: <div style="background-color: #FFD700; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">-- (---)</div>
INVERNO	ESTATE							

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2816.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 109.83 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	387.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 15.57 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 24.29 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Pareti verso esterno (Esterno)	NO	19.0	F (73.31)	D 67.47 (kWh/m ² anno)
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 2,200) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	26.0	G (105.36)	
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	NO	21.0	F (78.37)	
REN4	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	NO	26.0	E (109.83)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	365.00	m ³
S - Superficie disperdente	163.71	m ²
Rapporto S/V		0.4485
EPH,nd	34.21	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0410	-
YIE	0.1137	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato		-	-	0.00			
Climatizzazione invernale						0.76 η_H	0.00	45.23
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	0	Energia elettrica	1.00	0.22 η_W	15.57	64.60
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								





INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	---	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	DAVIDE SPINZO
Indirizzo	VIA EUROPA 220
E-mail	davide.spinzo@geopec.it
Telefono	3483625950
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (CZ) / 2938
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.389 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificioimpianto,</p> <p align="center">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario,</p> <p>ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 76</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 17/04/2021
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 22/04/2021

Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico¹ (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-tercies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico¹ mai attivato ovvero di presenza di impianto termico¹ non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto **SPINZO DAVIDE** residente in viale **EUROPA** n° **220** Comune **SATRIANO** Prov. **CZ**

Telefono: **0967-25707** Cellulare : **348-3625950** , email **davide.spinzo@libero.it** - PEC: **davide.spinzo@geopec.it**

in qualità di: occupante, proprietario, amministratore, CTU Terzo responsabile dell'impianto termico Altro (specificare:

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune di **ISCA SULLO IONIO** Provincia (CZ), in Via **DUCA D'AOSTA** n. 11-13, piano T-1-2 int.--, dati catastali - foglio 1 p.la 190 sub 7.

- non è dotato di un impianto termico²;
- è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è stato mai attivato (prima messa in esercizio)²;
- è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento²;

SATRIANO li, 17-04-2021



Il sottoscritto (nome e cognome) **SPINZO DAVIDE**
residente in viale **EUROPA** n° **220**
Comune **SATRIANO** Prov. **CATANZARO**
Telefono: **096725707**, Cellulare: **348-3625950**, email **davide.spinzo@libero.it**
PEC **davide.spinzo@geopec.it**

in qualità di **CERTIFICATORE** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile su riportato

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che le informazioni su riportate **CORRISPONDONO AL VERO** essendo state da me personalmente verificate nel corso del sopralluogo obbligatorio effettuato preliminarmente al rilascio del predetto APE

SATRIANO li, 17-04-2021



¹ si intende per "impianto termico", un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e regolazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Sono ricompresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici i prescelti quali: stufi, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilato.

² Bannare esclusivamente la condizione che ricorre

T R I B U N A L E ORDINARIO D I CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N.R.G.E. 55/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

BANCA INTESA S.P.A. (Creditore procedente)

c.

██████████ (Debitore)

Giudice delegato:

Dott. VINCELLI PIRPAOLO

INVIO ALLE PARTI

ALLEGATO N°12

GEOM. Davide Spinzo



N. Raccomandato

15066243465-0

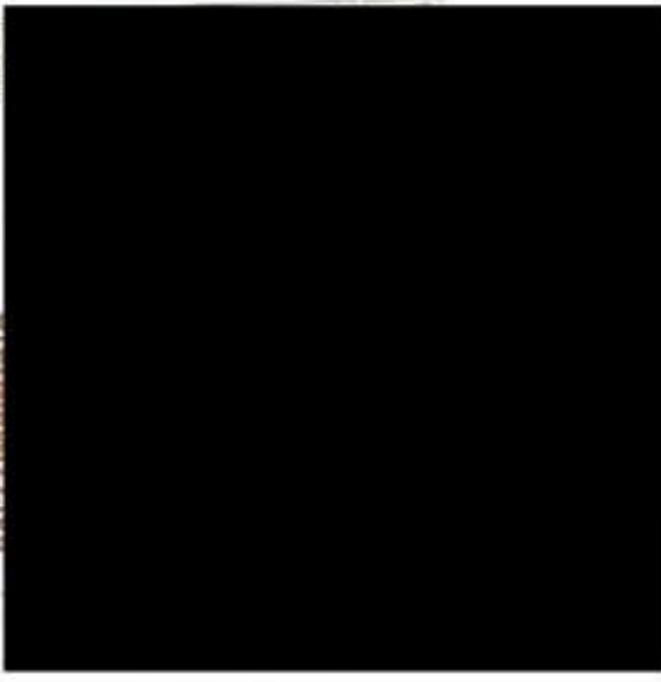


Posteitaliane

POSTALMARKET 210 - 00100 ROMA - TEL. 06 47811

RACCOMANDATA

RECEVUTA



Invio Avv. Sacchi Francesco

Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/04/2021 alle ore 10:00:04 (+0200) il messaggio "CTU NRGE 55-2020 TRIBUNALE DI CATANZARO" proveniente da "davide.spinzo@geopec.it" ed indirizzato a: francesco.sacchi@avvocaticatanzaro.legalmail.it ("posta certificata") è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2110.20210422100004.28264.05.1.163@pro.sicurezza postale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/04/2021 alle ore 10:00:25 (+0200) il messaggio "CTU NRGE 55-2020 TRIBUNALE DI CATANZARO" proveniente da "davide.spinzo@geopec.it" ed indirizzato a "francesco.sacchi@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria. Identificativo messaggio: opec2110.20210422100004.28264.05.1.163@pro.sicurezza postale.it

Invio Avv. Capogreco Giuseppe

Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/04/2021 alle ore 10:08:09 (+0200) il messaggio "CTU NRGE 55-2020 TRIBUNALE DI CATANZARO" proveniente da "davide.spinzo@geopec.it" ed indirizzato a: giuseppe.capogreco@avvocaticatanzaro.legalmail.it ("posta certificata") è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2110.20210422100809.00802.20.1.166@pro.sicurezza postale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/04/2021 alle ore 10:08:30 (+0200) il messaggio "CTU NRGE 55-2020 TRIBUNALE DI CATANZARO" proveniente da "davide.spinzo@geopec.it" ed indirizzato a "giuseppe.capogreco@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria. Identificativo messaggio: opec2110.20210422100809.00802.20.1.166@pro.sicurezza postale.it

