

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva n. 74/2023 r.g.espr.**

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Dott. Stefano Figliomeni

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **RELAZIONE DEFINITIVA**

**A SEGUITO DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 04/01/2025**

## **INDICE**

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

## 1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 19/03/2024 il G.E. Dott. Luca Mercuri dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, consulente tecnico d' ufficio per il procedimento n. 74/2023, e, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo pec.

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 22/03/2024.

## 2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina del 19/03/2024 e del 24/01/2025:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

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

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

**quesito integrativo:**

- ...indicando un congruo canone mensile di indennità di occupazione dell'immobile censito in catasto al Foglio 8 Particella 285 Sub 02 cat. A/3.

### 3. OPERAZIONI PERITALI

In data 26/03/2024, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata al custode giudiziario e al creditore, e tramite *raccomandata AR* inviata al debitore esecutato, in cui il sottoscritto fissava la data del 02/04/2024 l'inizio delle operazioni peritali.

In data 02/04/2024 intervenuto sul posto congiuntamente al custode giudiziario Dott. Stefano Figliomeni, il creditore esecutato non si è presentato presso l'immobile oggetto di pignoramento, per cui non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento. Sentito telefonicamente il debitore esecutato dava appuntamento per giorno 04/04/2024 al fine di effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

In data 04/04/2024 il sottoscritto accompagnato dal custode giudiziario dava inizio alle operazioni peritali accedendo presso gli immobili pignorati alla presenza [REDACTED]

[REDACTED]  
Il sottoscritto CTU del su detto sopralluogo effettuava una nutrita documentazione fotografica del compendio immobiliare pignorato ed effettuava rilievi e misurazioni degli immobili visionati, ad eccezione di alcuni manufatti non censiti catastalmente poiché [REDACTED] non era in possesso delle chiavi e rimandava a successivo sopralluogo alfine di visionarli.

Delle operazioni compiute si dava atto su appositi verbali di sopralluogo allegati alla presente.

## 4. RELAZIONE PRELIMARE

*Risposta ai quesiti:*

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

### Immobile 01 – Foglio di Mappa 8 Particella 286:

L'immobile sito nel Comune di Centrache in C.da Sangoria, Via Nazionale risulta censito al Catasto terreni, al Foglio di Mappa 8, Particella 286 avente qualità **FU D'ARCERTAMENTO**, poiché sul terreno insistono manufatti non ancora regolarizzati sia urbanisticamente che catastalmente.

Il terreno ha una superficie di 949 m<sup>2</sup>.

L'immobile in oggetto confina a Nord con la strada provinciale SP 171/2 a Sud con la particella 300 a Est con la particella 317 a Ovest con la particella 77.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto il terreno su cui sorge il fabbricato distinto con la particella 285 per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata. Detta particella 286 è stata generata dalla soppressione della particella 281 a sua volta frazionata dalla particella 1 foglio di mappa 8 - a seguito di frazionamento del 11/04/1997 in atti dal 13/05/1997 n. 1641.1/1997.

### **Immobile 02 – Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 01:**

L'immobile sito nel Comune di Centrache in C.da Sangoria, Via Nazionale risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio di Mappa 8, Particella 285 Sub 01 piano terra, avente categoria F/3 in corso di costruzione. Quest'ultimo è stato realizzato mediante concessione edilizia del 19/04/1988 protocollo n. 48 pratica 06 e successiva variante per opere in corso rilasciata dal Comune di Centrache del 16/09/1989 protocollo n. 6/88/A.

L'immobile è così composto da una parte ben definito e agibile, dall'altra parte in corso di costruzione.

La parte in corso di costruzione evidenziata in rosso nella planimetria allegata alla presente ha le seguenti risultanze:

vani n. 03;

superficie netta mq 105,00;

superficie linda mq 113,55;

altezza interna H mt 3,50.

Nel suo interno non vi sono impianti, non esiste la pavimentazione e le pareti perimetrali sono attualmente non ancora intonacate con intonaco civile per interni ma solo con la prima mano di arricciatura di intonaco.

La parte di magazzino evidenziata in blu nella planimetria allegata alla presente ha le seguenti risultanze:

vani n. 01;

superficie netta mq 15,50

superficie linda mq 17,50

altezza interna H mt 3,50.

Al suo interno il vano è bene definito completo di impianto elettrico, le pareti sono intonacate con intonaco civile per interni e successivamente tinteggiato con colori chiari. È presente il pavimento in piastrelle in gres. Per accedervi al suo interno, vi si accede attraverso una porta interna al vano

scala che collega il piano terra con il piano primo in cui è sito l'appartamento identificato con il sub 03.

Nel complesso l'immobile sub 01 ha una superficie netta di mq 120,50 e superficie lorda di mq 130,00.

L'immobile in oggetto confina a Nord con la strada provinciale SP 171/2 a Sud con la particella 300 a Est con la particella 317 a Ovest con la particella 77.

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

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO FOGLIO DI MAPPA 8 PARTICELLA 285 SUB 01**

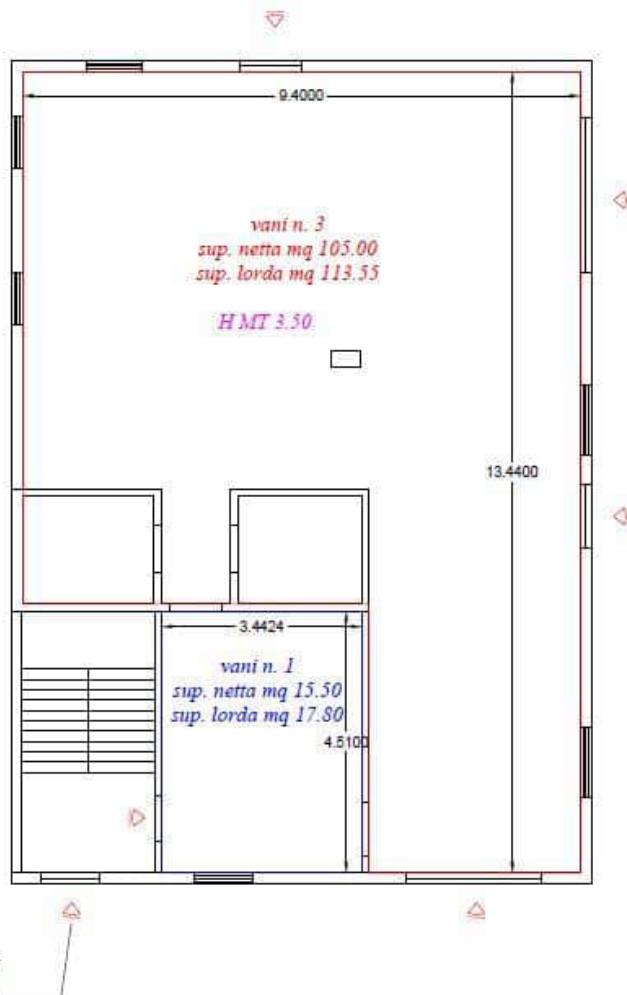
# **STATO DI FATTO PIANO TERRA**

Magazzino in corso di costruzione e definizione  
foglio di mappa 8 particella 285 sub 1

## **LEGENDA**

- *Area Magazzino non definita  
(in corso di costruzione)*
- *Area Magazzino definita*

*Ingresso vano scala con accesso al  
magazzino piano terra e accesso  
appartamento piano primo*



### **Immobile 03 – Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 02:**

L’immobile sito nel Comune di Centrache in C.da Sangoria, Via Nazionale risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio di Mappa 8, Particella 285 Sub 02 avente categoria A/3 abitazione di tipo economico. Quest’ultimo è stato realizzato mediante concessione edilizia del 19/04/1988 protocollo n. 48 pratica 06 e successiva variante per opere in corso rilasciata dal Comune di Centrache del 16/09/1989 protocollo n. 6/88/A.

L’appartamento sito al piano primo ha una consistenza di 6,5 vani avente una superficie catastale di 143.00 m<sup>2</sup> circa e altezza di mt 2.90 circa, con rendita catastale di € 278,63, ed è così composto: Ingresso più corridoio, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, Cucina, e Soggiorno/Pranzo, infine è presente un balcone perimetrale all’immobile.

L’appartamento ha una superficie linda di mq 130,00 e superficie del balcone di mq 47,00.

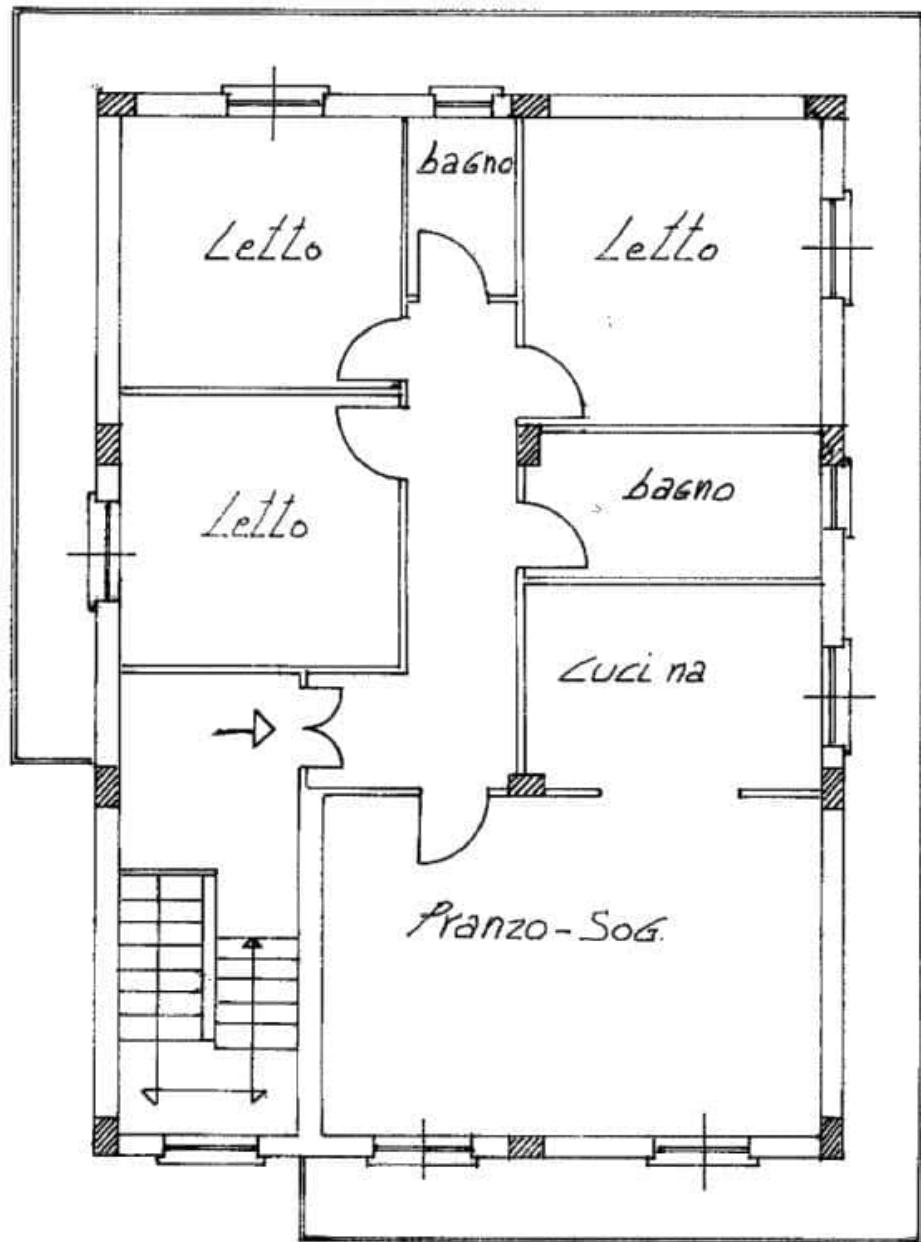
Attualmente l’appartamento risulta in buone condizioni di conservazione ed è provvisto di tutti gli impianti idrici, elettrici e termici.

L’immobile in oggetto confina a Nord con la strada provinciale SP 171/2 a Sud con la particella 300 a Est con la particella 317 a Ovest con la particella 77.

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

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO FOGLIO DI MAPPA 8 PARTICELLA 285 SUB 02**

Pianta Piano Primo  
 $H=2.90$



### **Immobile 04 – Foglio di Mappa 8 Particella 316 Sub 01:**

L’immobile sito nel Comune di Centrache in C.da Sangoria, Via Nazionale risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio di Mappa 8, Particella 316 Sub 01, ha una superficie di m<sup>2</sup> 20,00 e altezza interna di mt 2.40 circa, classe 02 rendita catastale € 23,76 categoria C/2 locale magazzino. Quest’ultimo è un immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del dl 78/2010;

E ‘stato realizzato senza autorizzazione comunale, non è mai stato regolarizzato catastalmente.

Risulta censito dal catasto fabbricati dal 13/07/2012 ma attualmente alla visura catastale non risulta la planimetria associata.

L’immobile è composto da un solo vano è sprovvisto di tutti gli impianti ed è realizzato con muratura di mattoni forati avente la copertura in pannelli di lamiera.

Confina a Nord e Sud con il terreno particella 286 a Ovest con il fabbricato censito con la particella 285 e a Est con la particella 316.

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

### **Immobile 05 – Foglio di Mappa 8 Particella 316 Sub 02:**

L’immobile sito nel Comune di Centrache in C.da Sangoria, Via Nazionale risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio di Mappa 8, Particella 316 Sub 02 avente superficie di m<sup>2</sup> 100 (riportato in visura catastale) circa classe 03 rendita catastale € 123,95, categoria C/6 box auto scoperto e senza fine di lucro.

Quest’ultimo è un immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del dl 78/2010;

È stato realizzato senza autorizzazione comunale, non è mai stato regolarizzato catastalmente. Risulta censito dal catasto dal 13/07/2012 ma attualmente alla visura catastale non risulta la planimetria associata.

All'attualità risulta un manufatto non agibile e accessibile poiché in precarie condizioni di stabilità è realizzato con struttura in cemento armato, solaio in cemento armato e muratura perimetrale con mattoni in laterizio forati. È sprovvisto di tutti gli impianti, ha una superficie di mq 66,00 avente altezza interna netta di mt 2.30.

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

### ***Immobili non censiti catastalmente***

È presente, sul terreno particella 286 oltre ai seguenti immobili sopra descritti e censiti catastalmente, n. 2 piccoli manufatti realizzati sempre abusivamente (vedi planimetria allegata alla presente) in cui non persistono i presupposti urbanistici per poterli sanare.

Di seguito le seguenti risultanze dei manufatti:

#### **Immobile 06**

Superficie mq 12,25 altezza mt 2.15. è realizzato in muratura di mattoni forati in laterizio, copertura in pannelli di lamiera ed è sprovvisto di tutti gli impianti, avente destinazione d'uso magazzino/deposito.

#### **Immobile 07**

Superficie mq 13.00 altezza mt 2.50, è realizzato in muratura di mattoni forati in laterizio, copertura in pannelli di lamiera ed è sprovvisto di tutti gli impianti, avente destinazione d'uso magazzino/deposito.

Anche se gli immobili (immobile 6 e 7) che non sono censiti catastalmente e all'attualità non vi sono sanatorie per poterli sanare urbanisticamente, secondo L'Agenzia delle Entrate – Sezione territorio Art. 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto, al comma 8, il censimento di tutti i cosiddetti fabbricati fantasma (non presenti sulle mappe catastali), per cui, il sottoscritto ritiene che detti immobili vanno censiti catastalmente.

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

Il compendio immobiliare pignorato è così composto:

Terreno censito al foglio di mappa 8 particella 286 [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Sul terreno [REDACTED], mediante concessione edilizia del 19/04/1988 protocollo n. 48 pratica 06 e successiva variante per opere in corso del 16/09/1989 protocollo n. 6/88/A, rilasciate dal Comune di Centrache;

Ha realizzato un immobile a due piani fuori terra.

Al piano terra un locale magazzino attualmente censito catastalmente al foglio di mappa 8 particella 285 sub 1 avente categoria catastale F/3 in *corso di costruzione*, e al piano primo un appartamento censito catastalmente al foglio di mappa 8 particella 285 sub 2 avente categoria catastale A/3 *abitazione di tipo economico*. Oltre a detti immobili sul terreno vi sono 4 manufatti realizzati senza autorizzazioni comunali. Di questi manufatti n. 02 sono stati censiti catastalmente d'ufficio da parte

dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, al foglio di mappa 8 particella 316 sub 1 categoria catastale C/2 *magazzino* e foglio di mappa 8 particella 316 sub 2 categoria catastale C/6 *box auto scoperto senza fine di lucro*. Gli altri due invece non sono censiti catastalmente, ma all'attualità sono in precarie condizioni di staticità ed hanno come destinazione d'uso locali magazzini.

Da verifiche effettuate tutti gli immobili risultano intestati [REDACTED], ad eccezione della visura catastale (*foglio di mappa 8 particella 286 sub 2 - appartamento*) [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED].

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

Tutti i beni, di proprietà [REDACTED], vengono da [REDACTED] [REDACTED], ad eccezione dell'appartamento residenziale poiché [REDACTED] Da indagini esperite presso L' Agenzie delle Entrate, per tutti gli immobili non vi sono contratti di locazione in essere.

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

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

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

Per cui il sottoscritto, al fine di determinare un prezzo congruo a MQ tiene in considerazione il Libretto O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) anno 2022 – Semestre II e gli annunci pubblicitari della zona,

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

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO  
Comune: CENTRACHE  
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Non presente  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	550	L			

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico (A3) da € **450,00** (quattrocentocinquanta/00) a max € **550,00** (cincquecentocinquanta/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CENTRACHE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	320	L	1,2	1,5	N
Negozi	NORMALE	650	780	L	3,5	4,2	N

Prezzo a MQ locale magazzino (C2) da € **260,00** (duecentosessanta/00) a max € **320,00** (trecentoventi/00) per locali magazzino con uno stato conservativo normale.

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

€ 30.000

Villa unifamiliare viale Don Vito Molea, Centrache

4 locali 90 m<sup>2</sup> 2 bagni

MESSAGGIO VISITA

IMMOBILIARE SOVERATO

Agenzia Immobiliare Soverato – Immobile sito in Viale Don Vito Molea

MQ 90,00 Prezzo € 30.000,00 – Prezzo a MQ € 333,33 (trecentotrentatremila/33);

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che l'appartamento è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi manutentivi all'attualità, si stima un prezzo a MQ di € 300,00 (trecento/00), mentre il magazzino sito al piano terra è invece in corso di costruzione e necessita di interventi edilizi per completarlo, si stima un prezzo a MQ di € 180,00 (centoottanta/00), mentre la corte esterna intorno al fabbricato viene stimata per un prezzo a MQ di € 20,00 (venti/00).

Per quanto riguarda gli immobili abusivi (immobile 4-5-6-7) vengono stimati per un prezzo a MQ di € 150,00 (centocinquanta/00).

Dette considerazioni sono anche considerate dalla crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

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

***Stima di tutto il compendio immobiliare:***

Immobile - Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 01 – MAGAZZINO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Superficie lorda/commerciale MQ 130,00 x €/MQ 180,00 = **€ 23.400,00 (ventitremila quattrocento/00);**

Immobile - Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 02 – APPARTAMENTO

Superficie lorda/commerciale MQ 130,00+15,66 = TOT. 145,66 x €/MQ 300,00 = **€ 43.698,00 (quarantatremilaseicentononovantotto);**

Immobile - Foglio di Mappa 8 Particella 286 – TERRENO

Superficie lorda/commerciale MQ 949,00 x €/MQ 20,00 = € **18.980,00**  
*(diciottomilanovecentonovantotto).*

Immobile – Foglio di mappa 8 particella 316 sub 01 (abusivo)

Superficie lorda/commerciale MQ 20,00 x €/mq 150,00 = **€ 3.000,00 (tremila/00).**

Immobile – Foglio di mappa 8 particella 316 sub 02 (abusivo)

Superficie lorda/commerciale MQ 66,00 x €/mq 150,00 = **€ 9.900,00 (novemilanovecento/00).**

Immobile 06 indicato nell’elaborato planimetrico non censito catastalmente (abusivo)

Superficie lorda/commerciale MQ 12,25 x €/mq 150,00 = **€ 1.837,50**  
*(milleottocentotrentasette/50).*

Immobile 07 indicato nell’elaborato planimetrico non censito catastalmente (abusivo)

Superficie lorda/commerciale MQ 13,00 x €/mq 150,00 = **€ 1.950,00**  
*(milenovecentocinquanta/00)*

Il totale del compendio immobiliare pignorato è di € **102.765,50**  
**(centoduemilasettecentosessantacinque/50.**

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

L'immobile non può essere suddiviso in lotti, va acquisito per intero.

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

L'immobile è di proprietà esclusiva [REDACTED] e all'attualità non è possibile dividere gli immobili oggetto di pignoramento.

- 7) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Tutti gli immobili descritti precedentemente, sono realizzati su un appezzamento di terreno, in cui non esiste condominio e non vi sono vincoli di natura storico-artistica.

La proprietà appartiene [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Per tutti gli immobili vi sono le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta il 26/11/2005 ai numeri 2540 registro generale e 6443 registro particolare, a favore di E.T.R. S.P.A., [REDACTED] per la piena proprietà, somma complessiva € 7.094,28 – capitale € 3.547,14 per il seguente immobile Foglio di mappa 8 particella 281;
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 17/03/2010 ai numeri 4194 registro generale e 711 registro particolare, a favore di B@NCA 24-7 SPA, contro [REDACTED] per la piena proprietà, somma complessiva € 44.000,00 – capitale € 27.581,78 – interessi € € 12.411,80 – tasso interesse annuo 15% - spese € 4.006,42 per i seguenti immobili Foglio di mappa 8 particella 285 sub 1 – Foglio di mappa 8 particella 285 sub 2 – Foglio di mappa 8 particella 286;
- Atto Giudiziario del 27/07/2023 repertorio 2768/2023 – Autorità Emittente Tribunale di Catanzaro, Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Cherry Bank S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED] – Nota di trascrizione del 18/09/2023, registro generale n. 13840 – registro particolare n. 10682.

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

Per i seguenti immobili:

Immobile 01 – Foglio di mappa 8 Particella 286;

Immobile 02 – Foglio di mappa 8 particella 285 sub 01;

Immobile 03 – Foglio di mappa 8 particella 285 sub 02;

Non vi sono vincoli di natura ambientale, e non sono gravati da censo, livello e uso civico.

Immobile 04 – Foglio di mappa 8 particella 316 sub 01 – (immobile abusivo non sanabile),

Immobile 05 – Foglio di mappa 8 particella 316 sub 02 – (immobile abusivo non sanabile),

per detti immobili non vi sono vincoli di natura ambientale, e non sono gravati da censo, livello e uso civico.

Per gli immobili 06 e 07 non censiti catastalmente ma realizzati abusivamente si può confermare che non vi sono vincoli di natura ambientale, e non sono gravati da censo, livello e uso civico.

***9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;***

Il fabbricato è stato realizzato mediante concessione edilizia del 19/04/1988 protocollo n. 48 pratica 06 e successiva variante per opere in corso del 16/09/1989 protocollo n. 6/88/A, rilasciate dal Comune di Centrache. La presente concessione autorizzava la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra. A seguito di ricerche presso gli uffici preposti si è constatato che l'immobile risulta così composto;

il piano terra attualmente risulta in corso di costruzione e lo stato di fatto non rispecchia il progetto inherente la concessione edilizia. Il piano primo avente destinazione d'uso residenziale lo stato di fatto non rispecchia il progetto inherente la concessione edilizia. Dette difformità all'attualità possono essere sanate poiché consistono in diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche inherente gli infissi e balconi. Oltre al fabbricato sono presenti n. 04 manufatti realizzati in muratura di blocchi e copertura in pannelli di lamiera, avente destinazioni d'uso come locali

magazzino, che sono stati realizzati abusivamente e all'attualità non possono essere sanati, (*meglio indicati nella presente relazione come immobile 4-5-6-7*).

Per il fabbricato realizzato mediante concessione edilizia del 19/04/1988 protocollo n. 48 pratica 06 e successiva variante per opere in corso del 16/09/1989 protocollo n. 6/88/A, non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Inoltre, è stato rilasciato su richiesta del sottoscritto il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato da parte dell'Ufficio tecnico Comunale che si allega alla presente.

**10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

#### **Immobile 02 – Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 01:**

L'immobile sito al piano terra ed in corso di costruzione con destinazione d'uso locale magazzino, al fine di conformarlo urbanisticamente e catastalmente, secondo il d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 andrebbe presentata una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le variazioni prospettiche ed infine inserire la planimetria catastale.

Si quantificano i seguenti costi per sanare l'immobile di cui non vanno detratti dal valore dell'immobile pignorato.

Di seguito vengono riportati i costi per la sanatoria da presentare:

- redazione di SCIA in sanatoria diritti di segreteria € 80,00;
- oneri di oblazione per presentazione di SCIA in sanatoria € 1.032,00;
- spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria € 1.000,00;
- spese tecniche accatastamento inserimento planimetria € 300,00;
- diritti di segreteria per registrazione inserimento planimetria € 50,00.

***TOTALE GENERALE € 2.462,00 (DUEMILAQUATTROCENTOSESSANTADUE/00)***

#### **Immobile 03 – Foglio di Mappa 8 Particella 285 Sub 02:**

L'immobile sito al piano primo con destinazione d'uso appartamento di tipo economico, al fine di conformarlo urbanisticamente, secondo il d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 andrebbe presentata una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le variazioni prospettiche, poiché la planimetria catastale presente rispecchia lo stato di fatto.

Si quantificano i seguenti costi per sanare l'immobile di cui non vanno detratti dal valore dell'immobile pignorato.

Di seguito vengono riportati i costi per la sanatoria da presentare:

- redazione di SCIA in sanatoria diritti di segreteria € 80,00;
- oneri di oblazione per presentazione di SCIA in sanatoria € 1.032,00;
- spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria € 1.000,00;

**TOTALE GENERALE € 2.112,00 (DUEMILACENTODODICI/00)**

**Immobile 04 – Foglio di Mappa 8 Particella 316 Sub 01 e Immobile 05 – Foglio di Mappa 8  
Particella 316 Sub 02:**

Per gli immobili censiti catastalmente come fabbricati fantasma da parte dell’Agenzia delle Entrate, non possono essere sanati urbanisticamente, poiché insistono su un terreno sito in zona agricola, e non vi sono i presupposti per sanarli urbanisticamente.

Detti immobili attualmente non sanabili urbanisticamente necessitano, del ripristino dello stato dei luoghi demolendoli.

Il sottoscritto quantifica i costi della demolizione redigendo un Computo Metrico allegato alla presente utilizzando il prezzario di riferimento Regione Calabria anno 2022.

*I costi per la demolizione sono i seguenti:*

**Immobile 04 – costo demolizione per ripristino stato dei luoghi: € 10.381,67**  
(diecimilatrecentoottantuno/67).

**Immobile 05 – costo demolizione per ripristino stato dei luoghi: € 31.847,34**  
(trentunomilaottocentoquarantasette/34).

**Immobili non censiti catastalmente**

Anche se gli immobili (immobile 6 e 7) che non sono censiti catastalmente e all’attualità non vi sono sanatorie per poterli sanare urbanisticamente, secondo L’Agenzia delle Entrate – Sezione territorio Art. L’art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto, al comma 8, il censimento di tutti i cosiddetti fabbricati fantasma (non presenti sulle mappe catastali), per cui andrebbero censiti catastalmente.

Al fine di censire catastalmente i due immobili le spese sono le seguenti:

**Accatastamento e rappresentazione in mappa - Immobile 06 e Immobile 07**

- *Rilievo + accatastamento (tipo mappale e Docfa) comprese le spese di registrazione*

*€ 2.200,00 (duemiladuecento/00) oltre iva come per legge.*

Detti immobili attualmente non sanabili urbanisticamente necessitano, del ripristino dello stato dei luoghi demolendoli.

Il sottoscritto quantifica i costi della demolizione redigendo un Computo Metrico allegato alla presente utilizzando il prezzario di riferimento Regione Calabria anno 2022.

**I costi per la demolizione sono i seguenti:**

**Immobile 06 – costo demolizione per ripristino stato dei luoghi: € 6.285,19**

*(seimiladuecentoottantacinque/19).*

**Immobile 07 – costo demolizione per ripristino stato dei luoghi: € 6.783,92**

*(semilasettecentoottantatre/92).*

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

Attualmente non è presente il certificato energetico per l'appartamento immobile foglio di mappa 8 particella 285 sub 02, il sottoscritto redige il presente certificato energetico – (A.P.E.).

Redatto in data 04/06/2024, identificativo n. 7902524000167338 – protocollo n. 372325

CLASSE Energetica **G**

Per gli altri immobili con destinazione d'uso magazzino non necessita il rilascio del certificato di prestazione energetica – A.P.E.

- ***...indicando un congruo canone mensile di indennità di occupazione dell'immobile censito in catasto al Foglio 8 Particella 285 Sub 02 cat. A/3.***

Il sottoscritto, considerato che l'immobile è in buono stato di conservazione, attualmente è arredato;  
Si indica quale canone mensile di indennità un importo di € 400,00 (quattrocento/00).

Con osservanza

Catanzaro, 10 febbraio 2025

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- 01\_Visura Catastale – Estratto di mappa e planimetrie catastali;
- 02\_Documentazione Fotografica;
- 03\_Verbali di Sopralluogo n.01 e 02;
- 04\_Titolo di proprietà donazione terreno;
- 05\_Titolo abilitativo concessione edilizia fabbricato;
- 06\_Planimetria raffigurazione immobili abusivi;

- 07\_Planimetrie piano terra e primo inerente la rappresentazione dello stato di progetto e lo stato di fatto;
- 08\_Certificato di destinazione urbanistica;
- 09\_Risposta Agenzia Entrate in merito ai contratti di locazione;
- 10\_Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.;
- 11\_Visura Ispezione Ipotecaria;
- 12\_Planimetria Piano terra immobili foglio 8 particella 285 sub 1;
- 13\_Computo metrico estimativo per la demolizione degli immobili abusivi.

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca



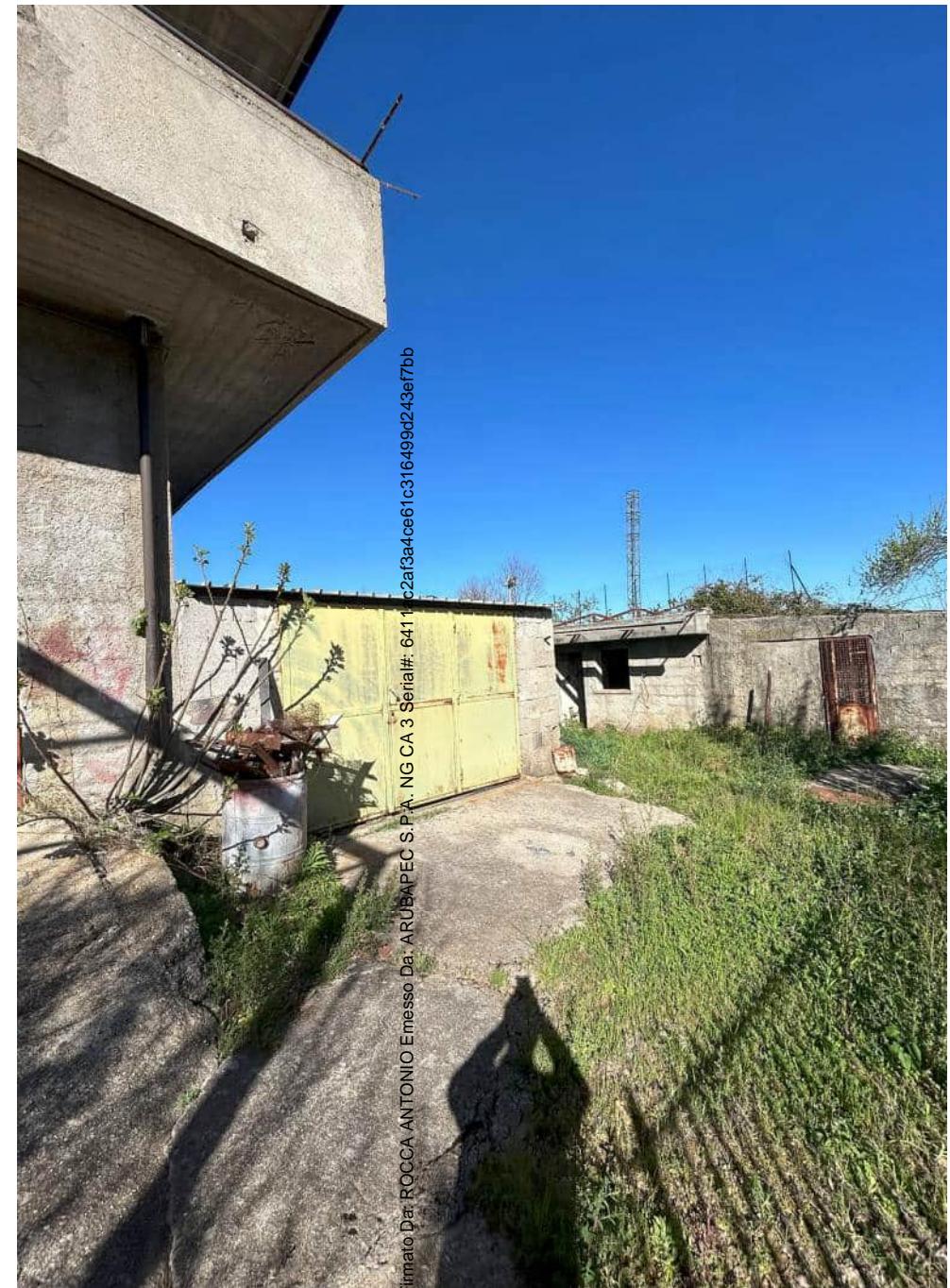
Filmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NGCA3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c316499d243ef7b





Filmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.O.A.3. Serie#: 6411ac62a13ad4e8  
Data: 2023-03-16 16:49:59 ID: 3164999d24a9f7bb





Fotomato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6411c2af3a4ce61c316499d243ef7bb





Fotografia di ROCCA ANTONIO - Emaego - Ditta ARUBAPEC S.p.A. N° 213 Serie N° 6411aa24f3aa4pe61c316499qd243ef7fb

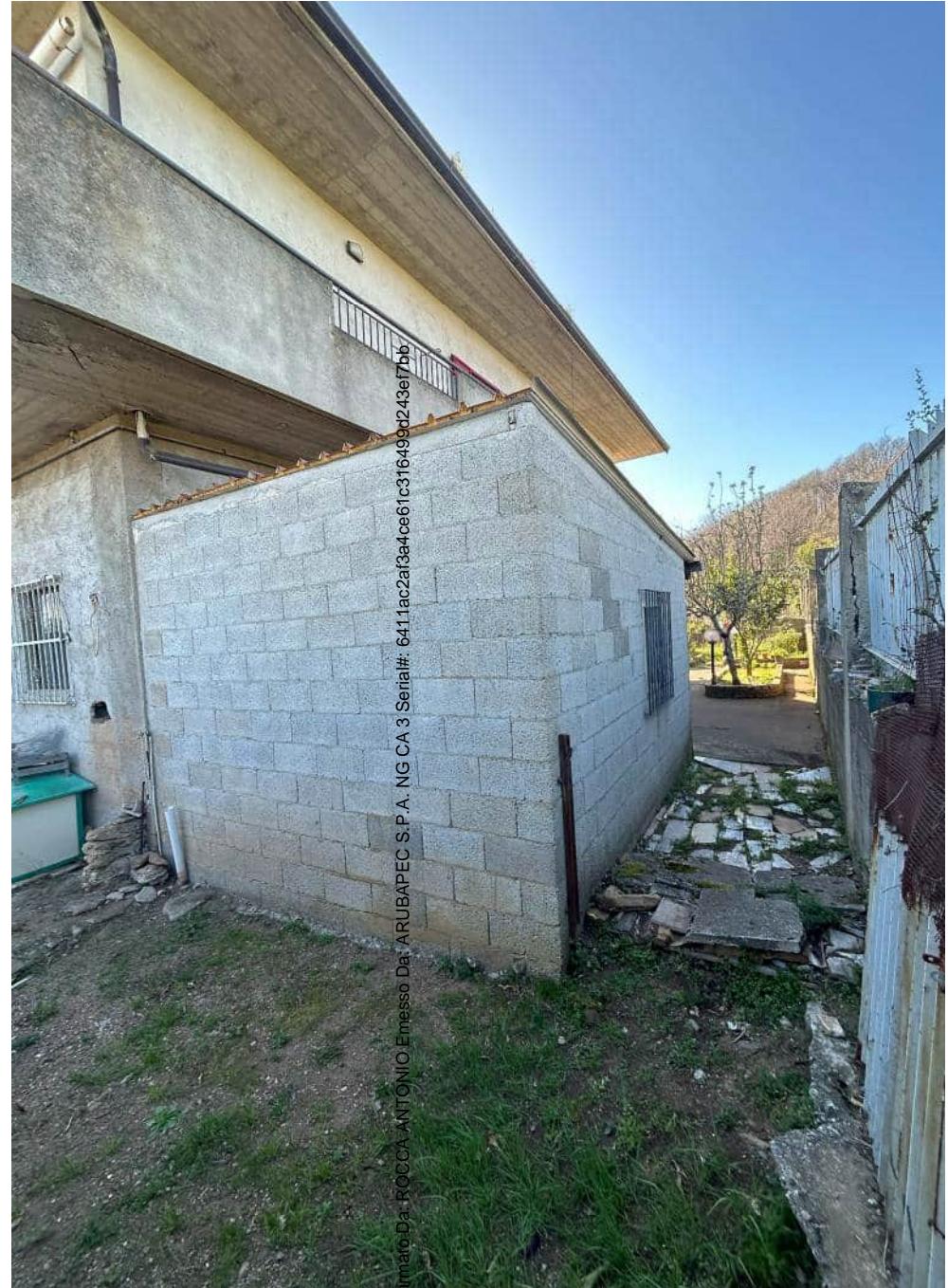
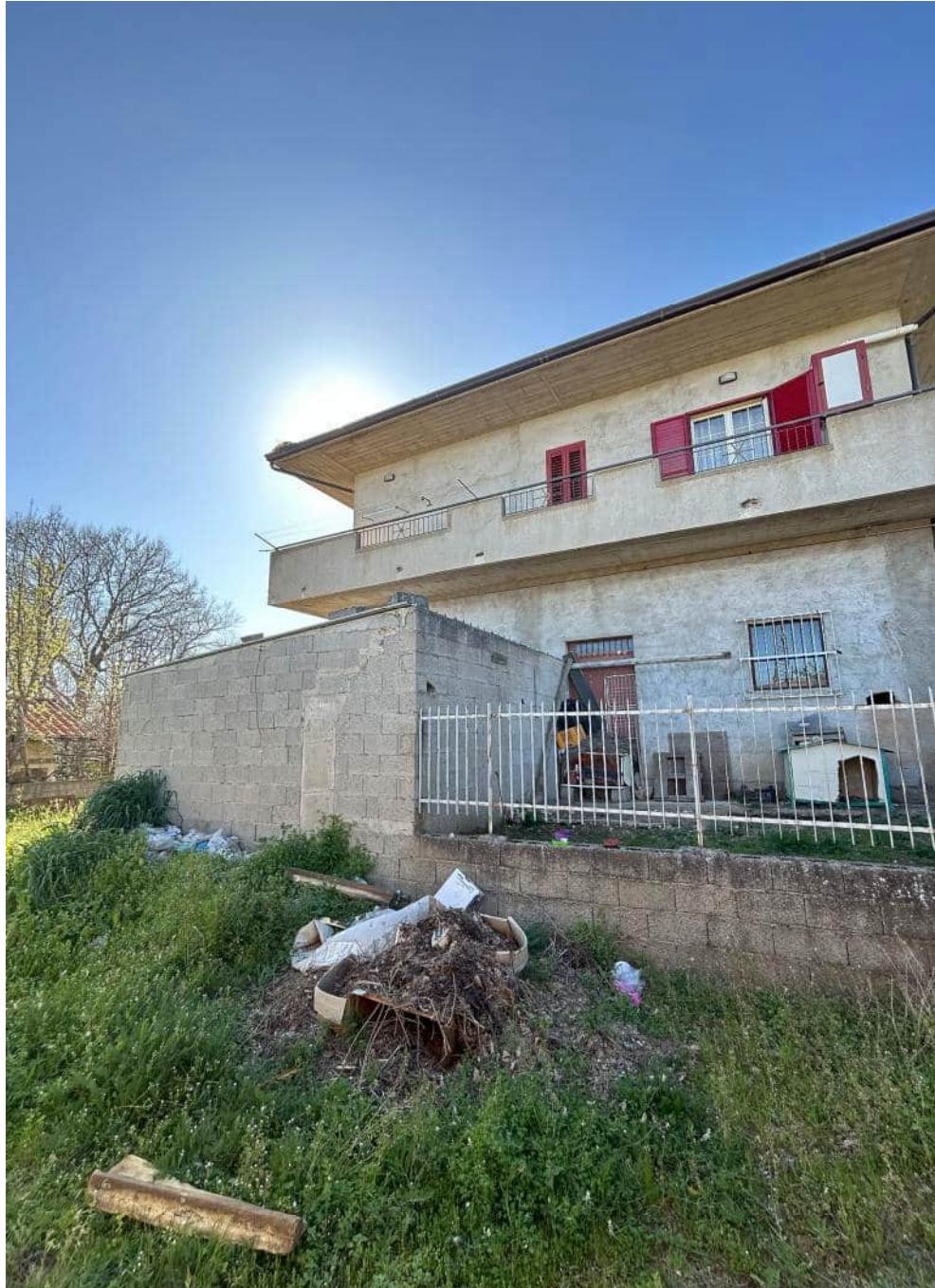






Firmato da: ROCCA ANTONIO Emissario Dl ARUBAPECS P.A. NG CAA 3 Serial#: 6411ac2aa8aa4ee61c316499d243ef7bb









Fotografia Da: Riccardo ANTONIO Emissario da ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.A.3 Serie#: 6411acca9aee61c316499c03e7ba





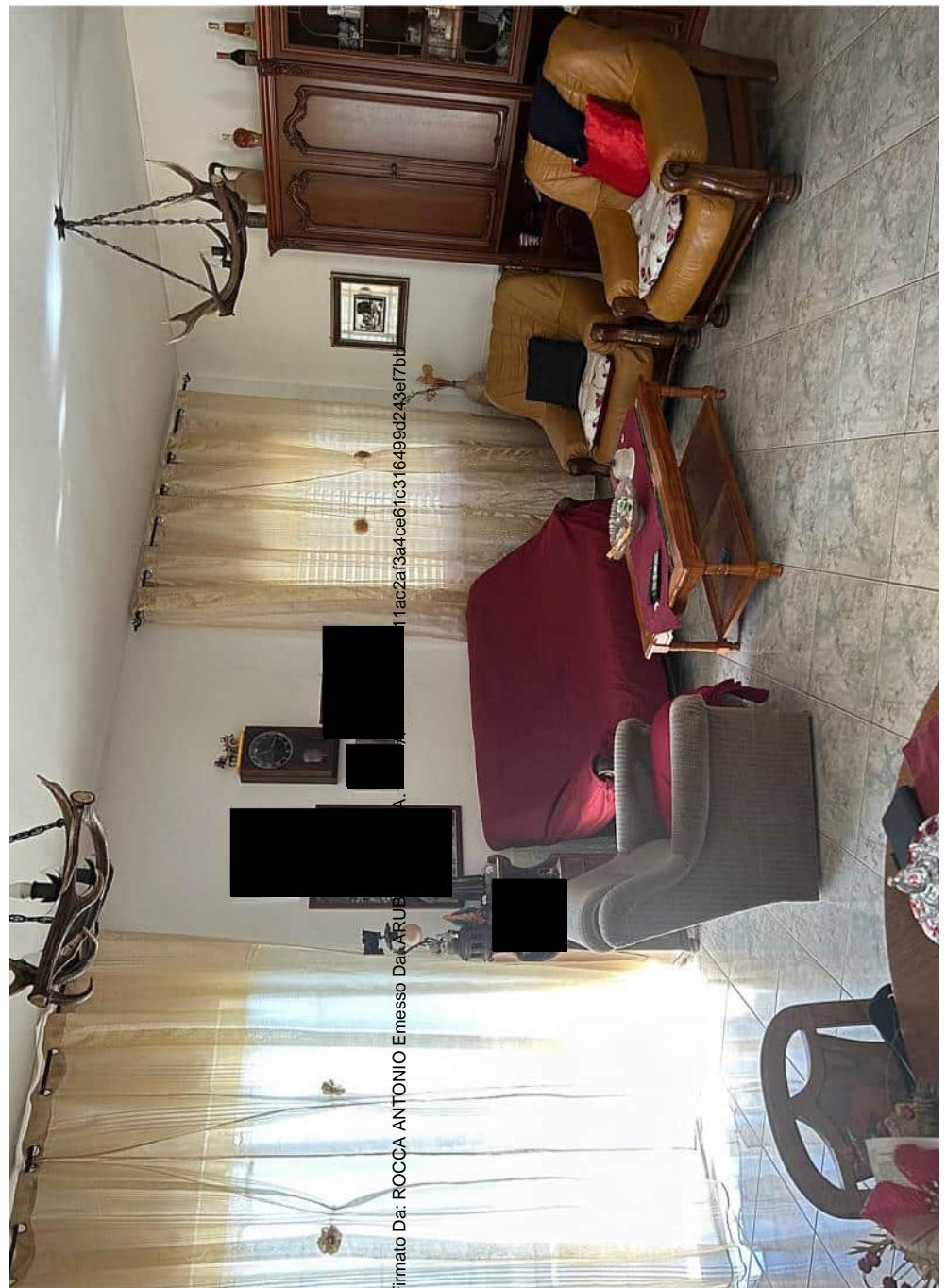
Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emissario Da ARUBAPFC S.p.A. N.G.CA.3 Serie#: 6011ac2af3aa4ce61c316499d243ef7b

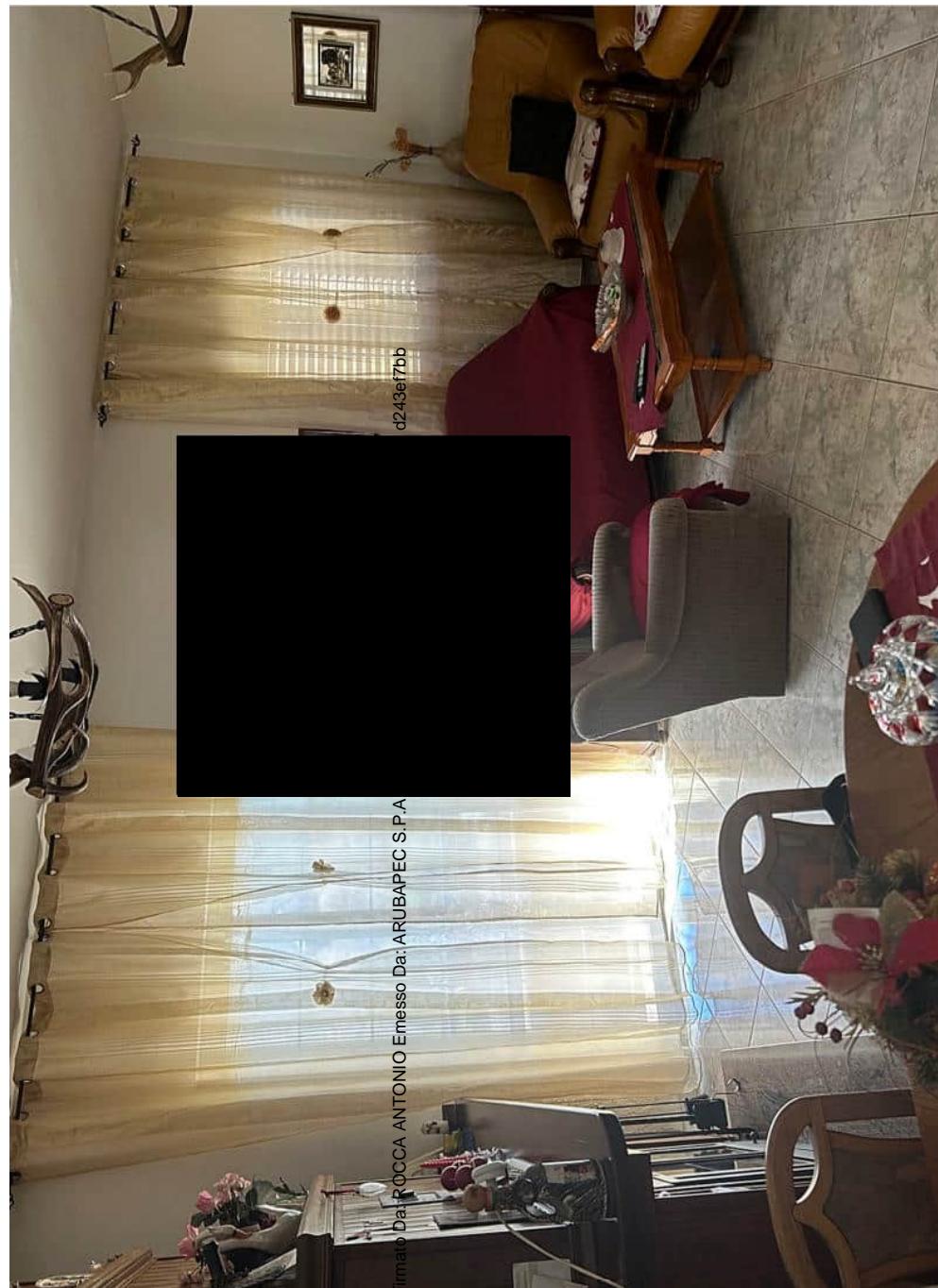


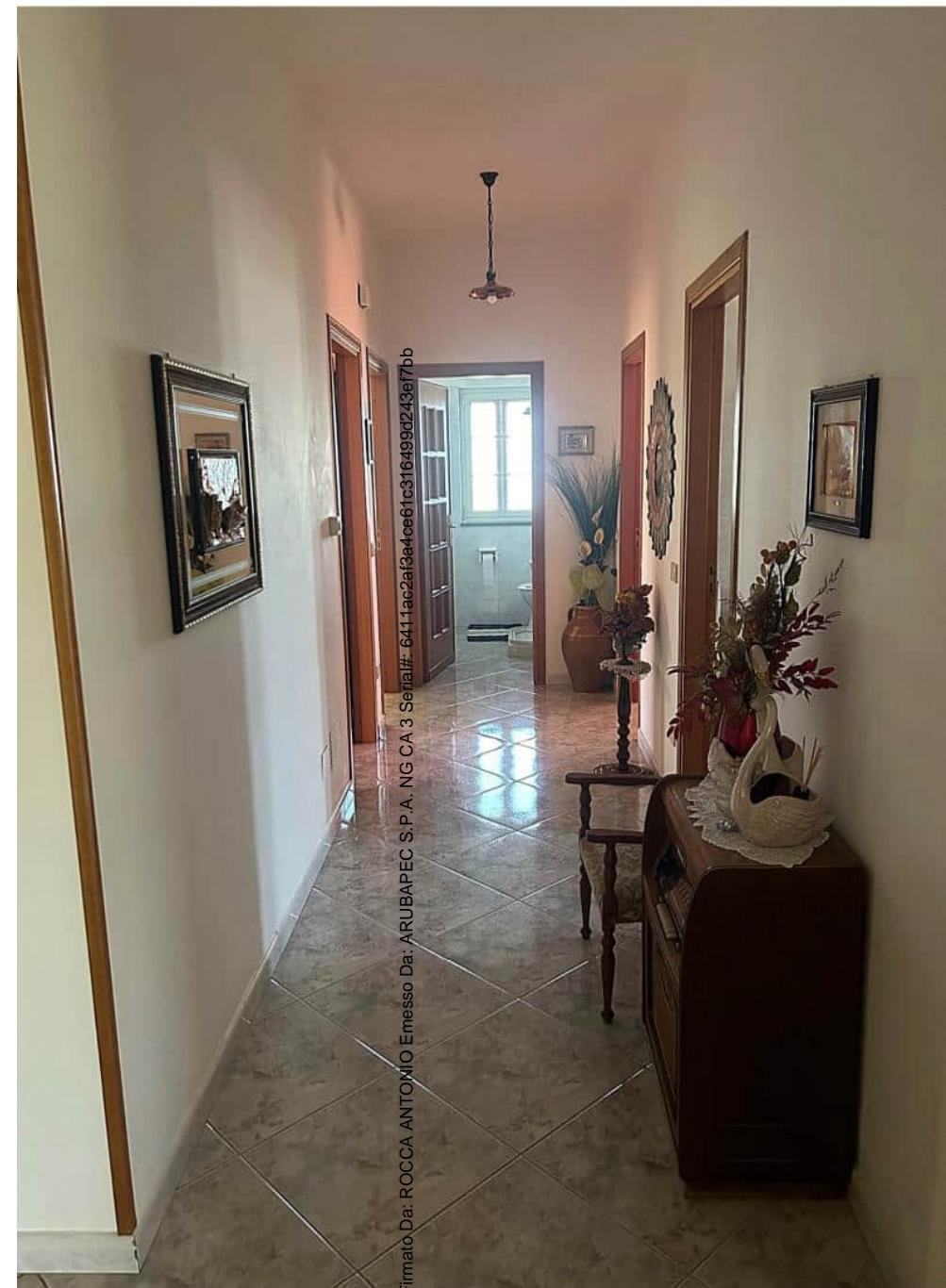


Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c316499d243ef7b



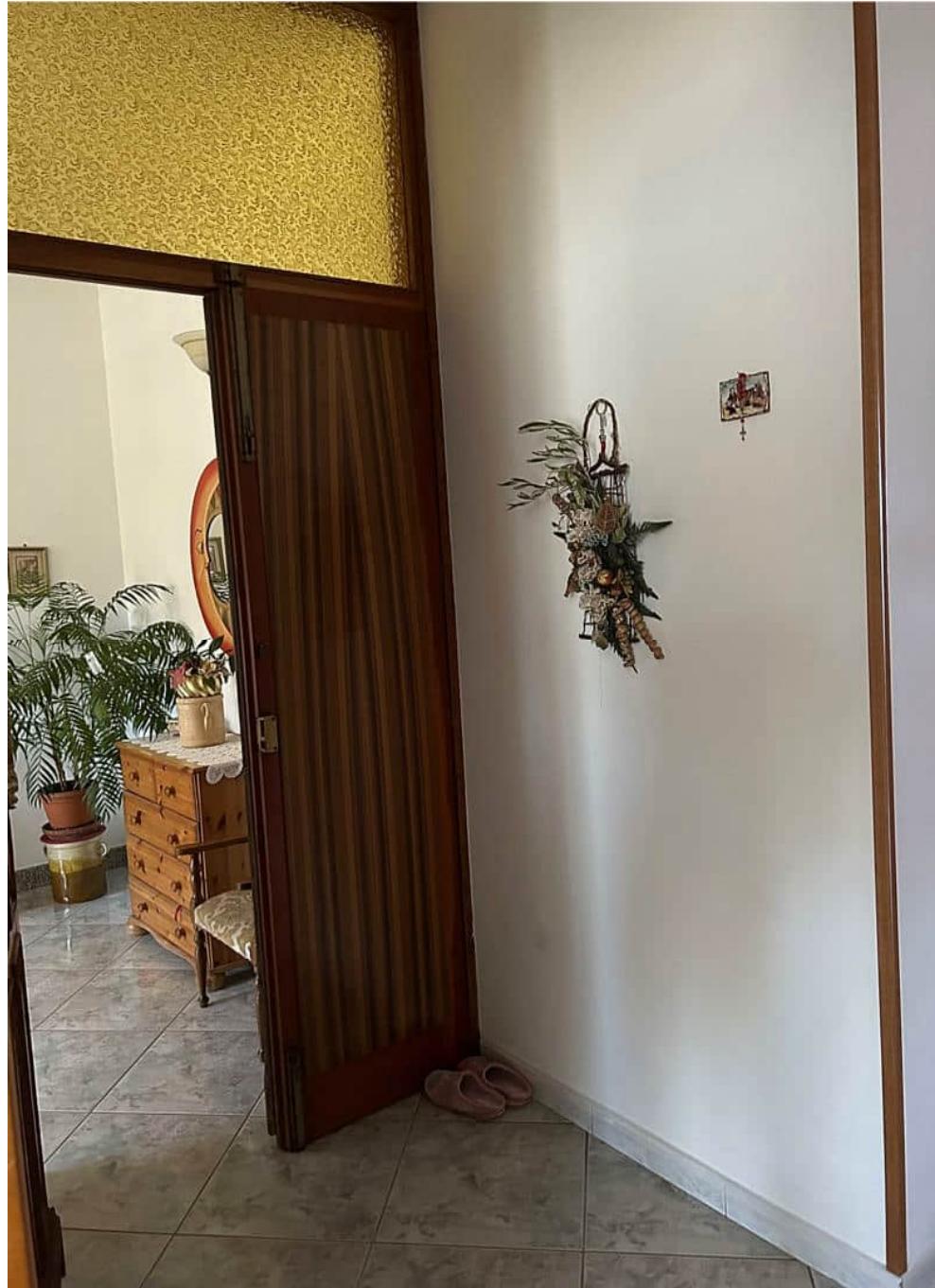






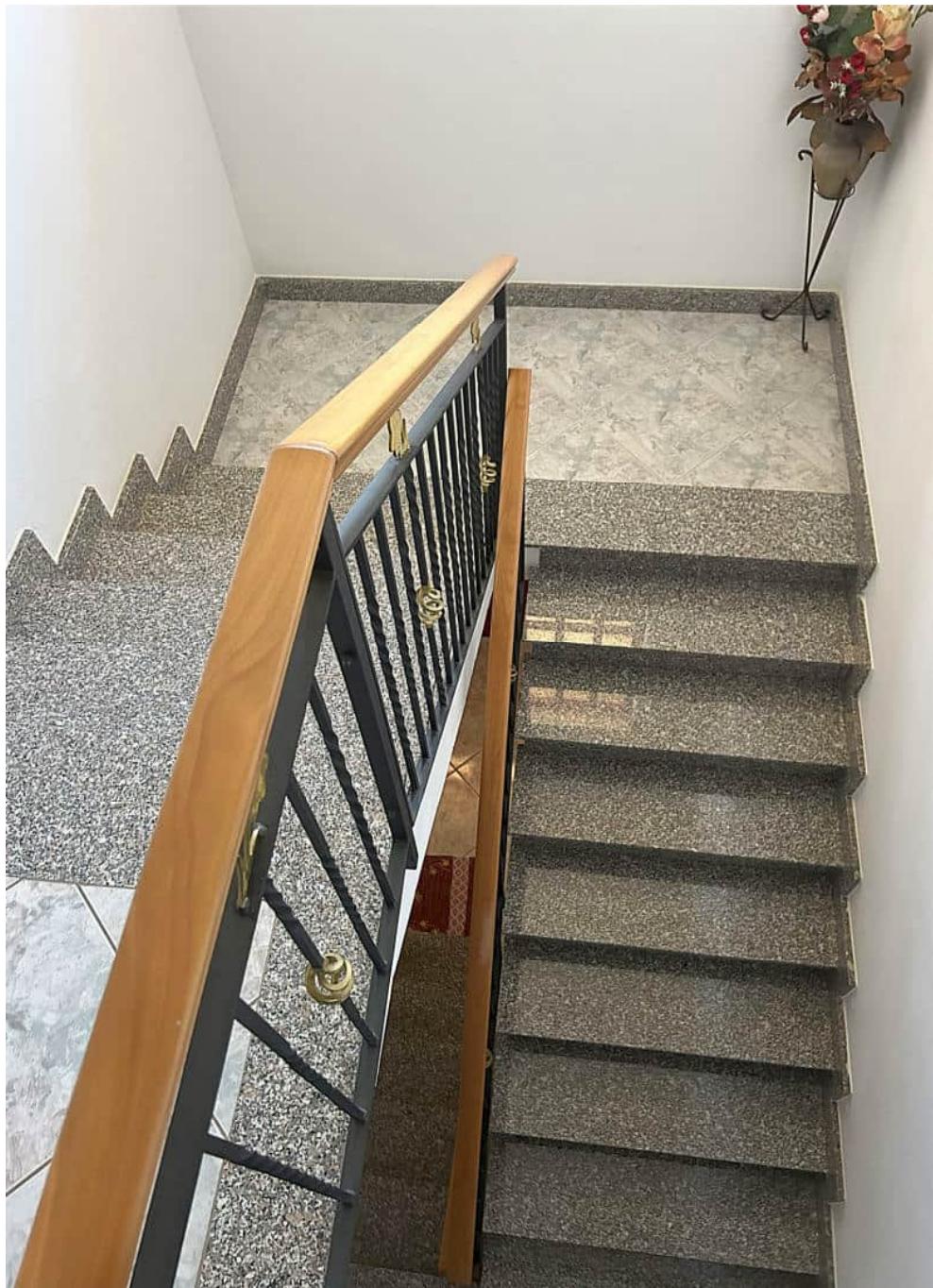
Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6411ac62af3a4ee61c316499d243ef7b

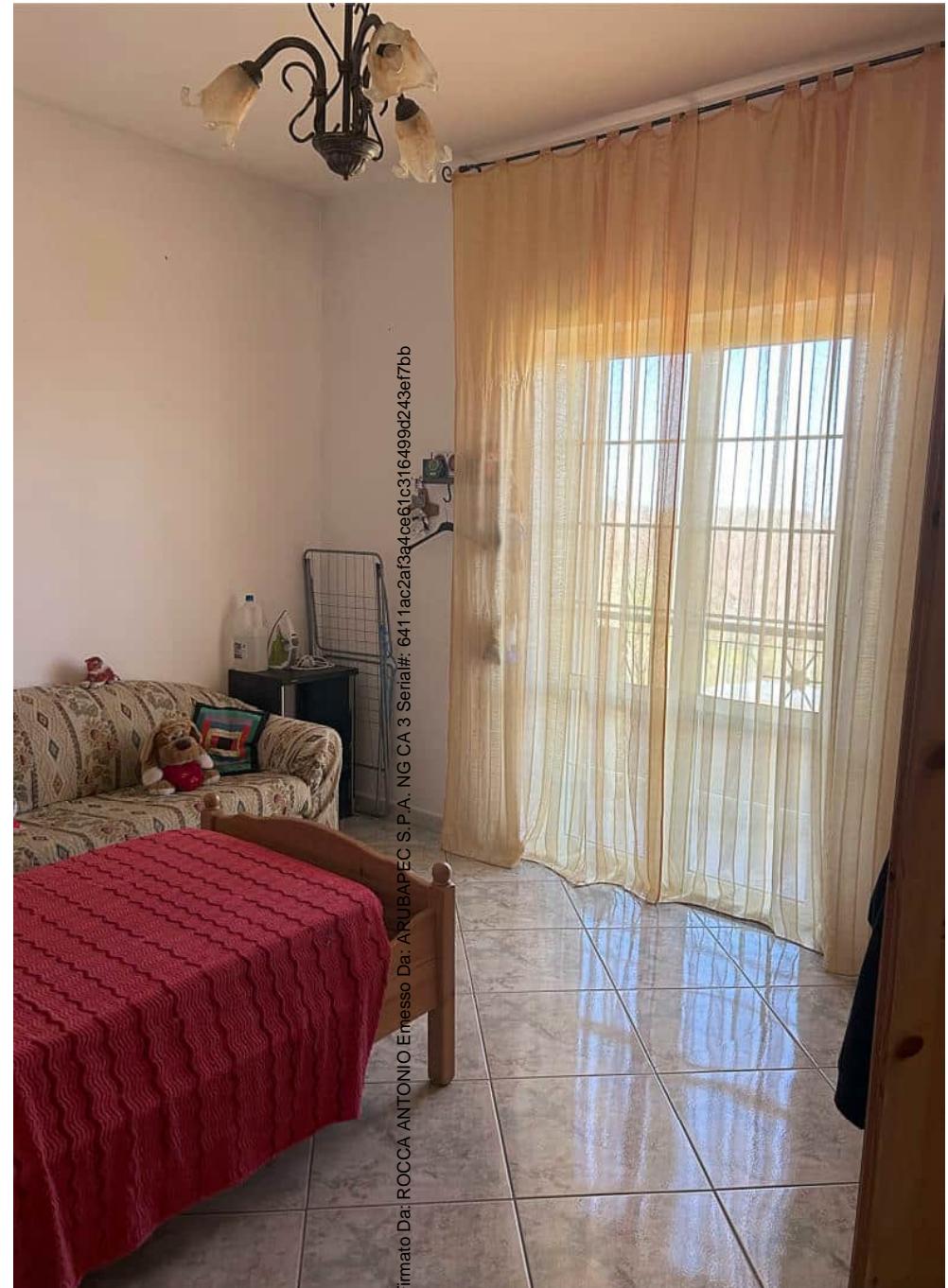


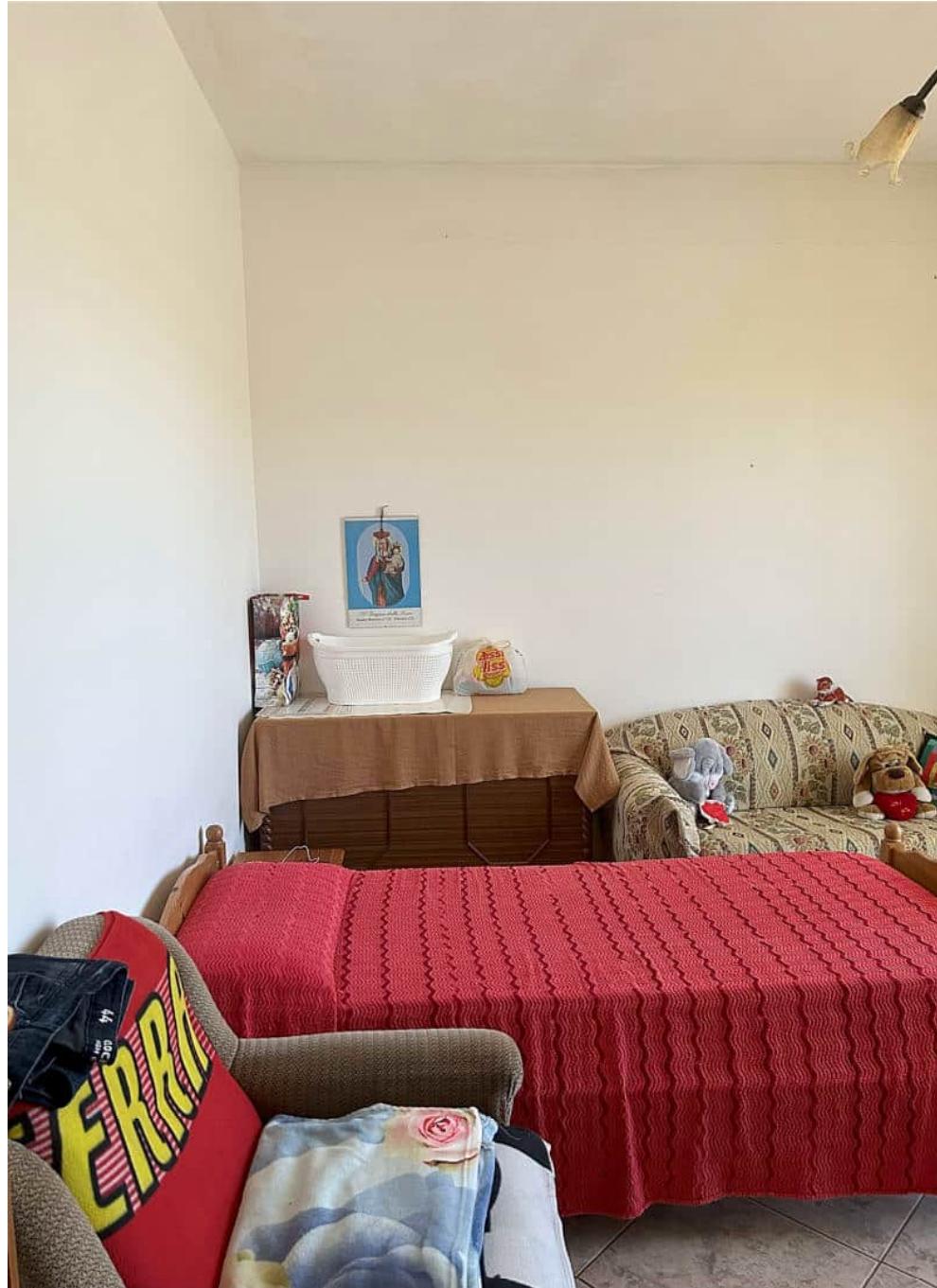


Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.A.3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c316499d243e71b









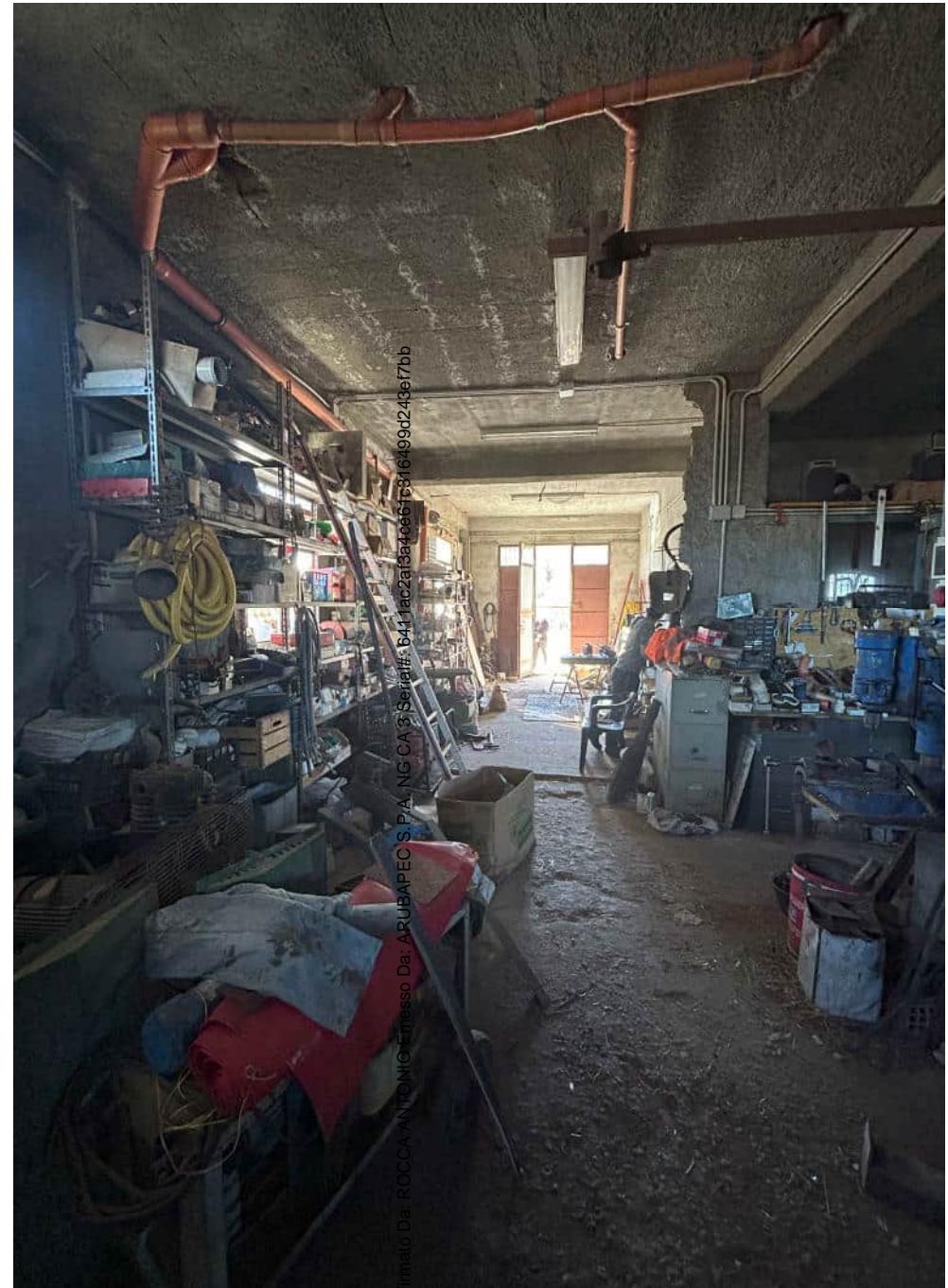
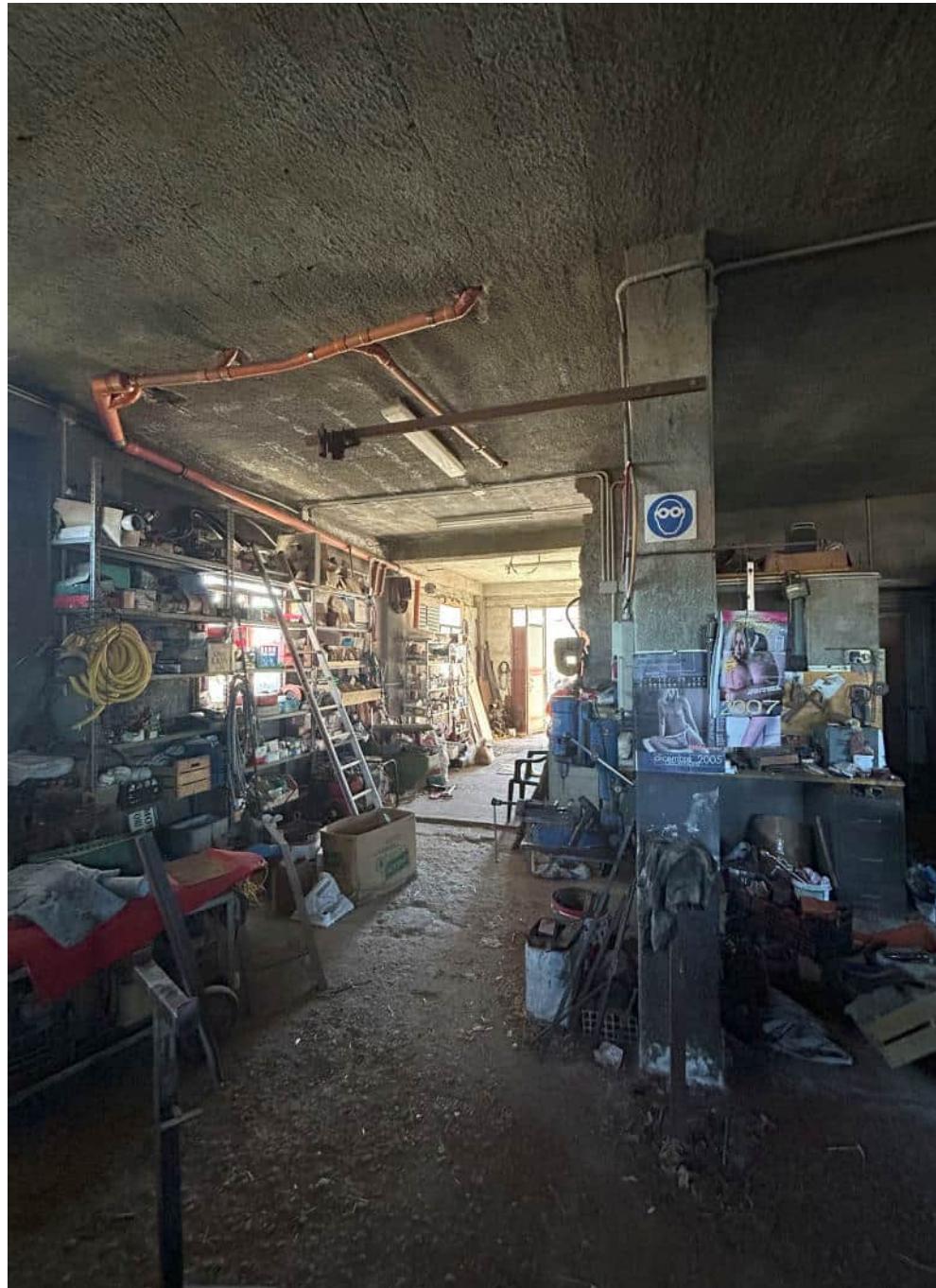
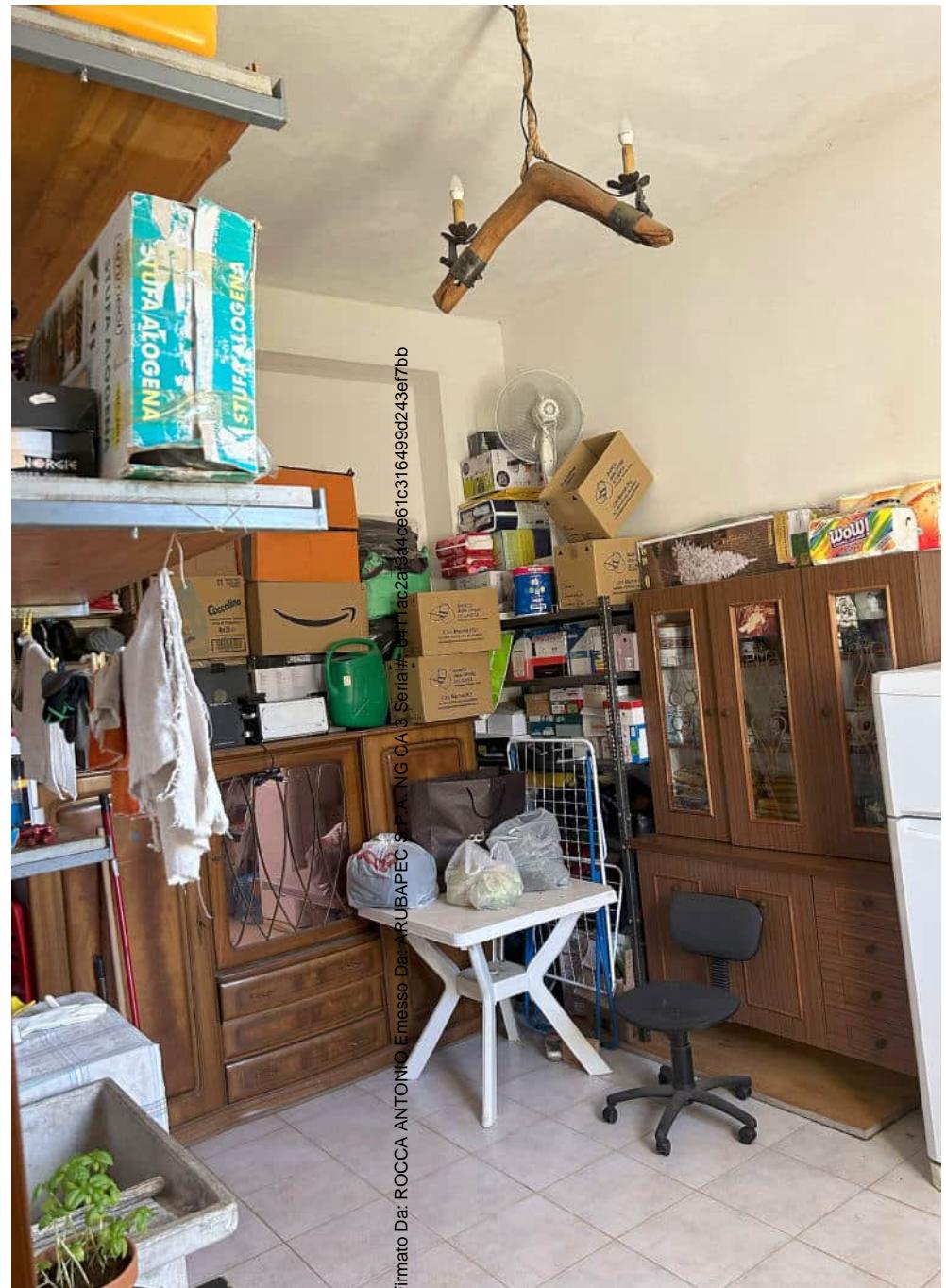
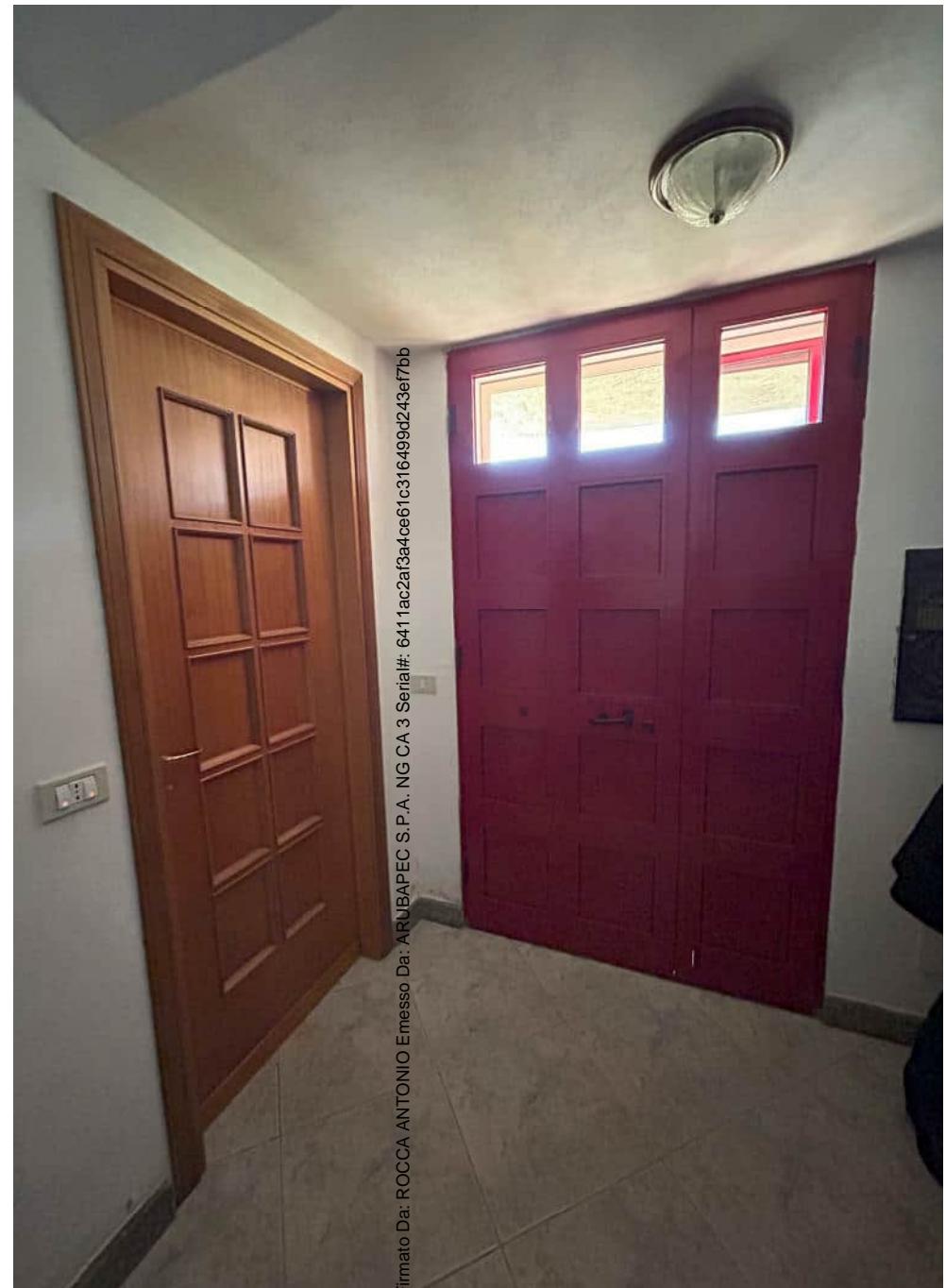


Foto Da: ROCCA ANTONIO Emissario Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 | Serie#: B441ac2a3a4ee6f6316499d243ef7b

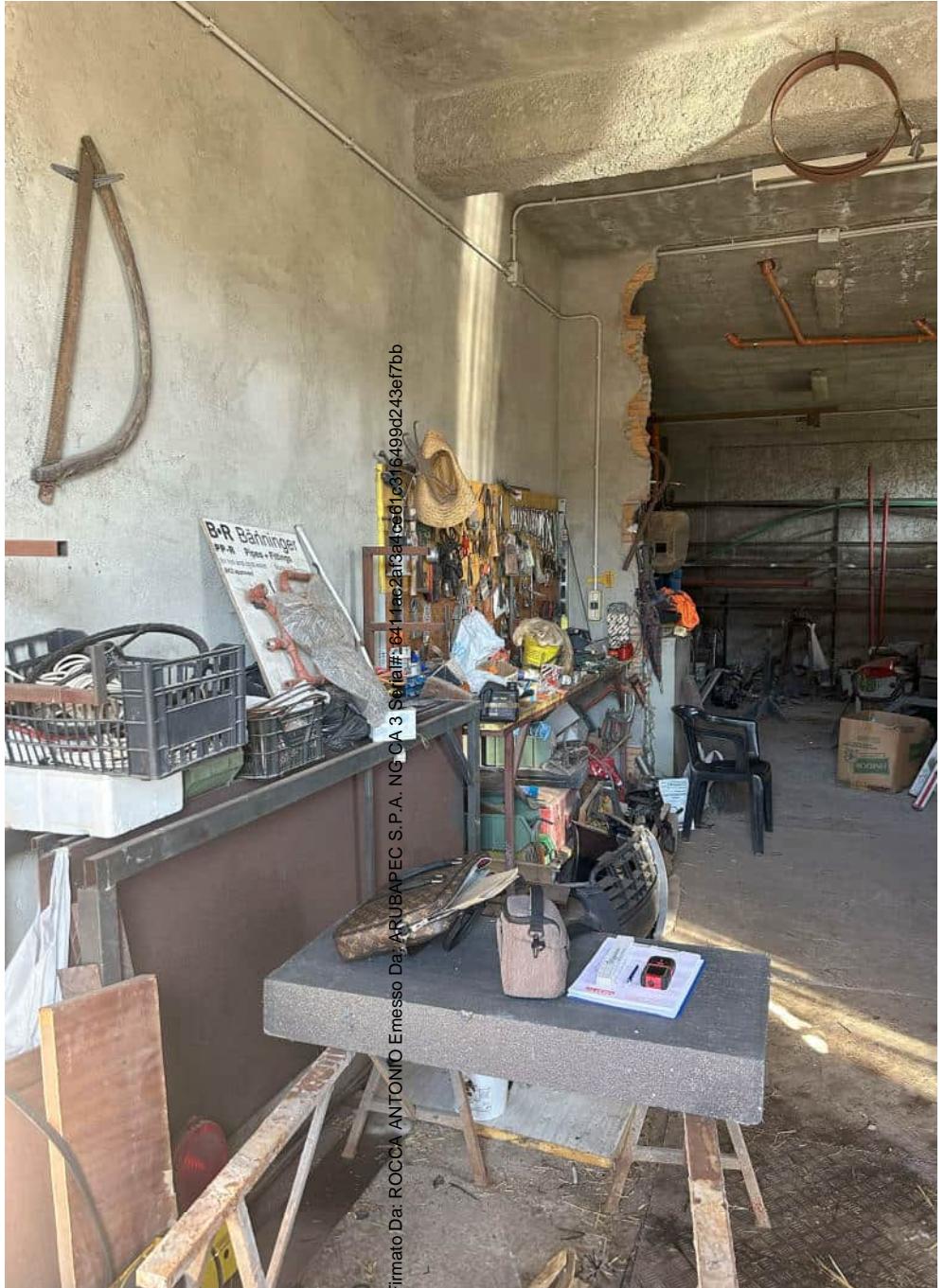
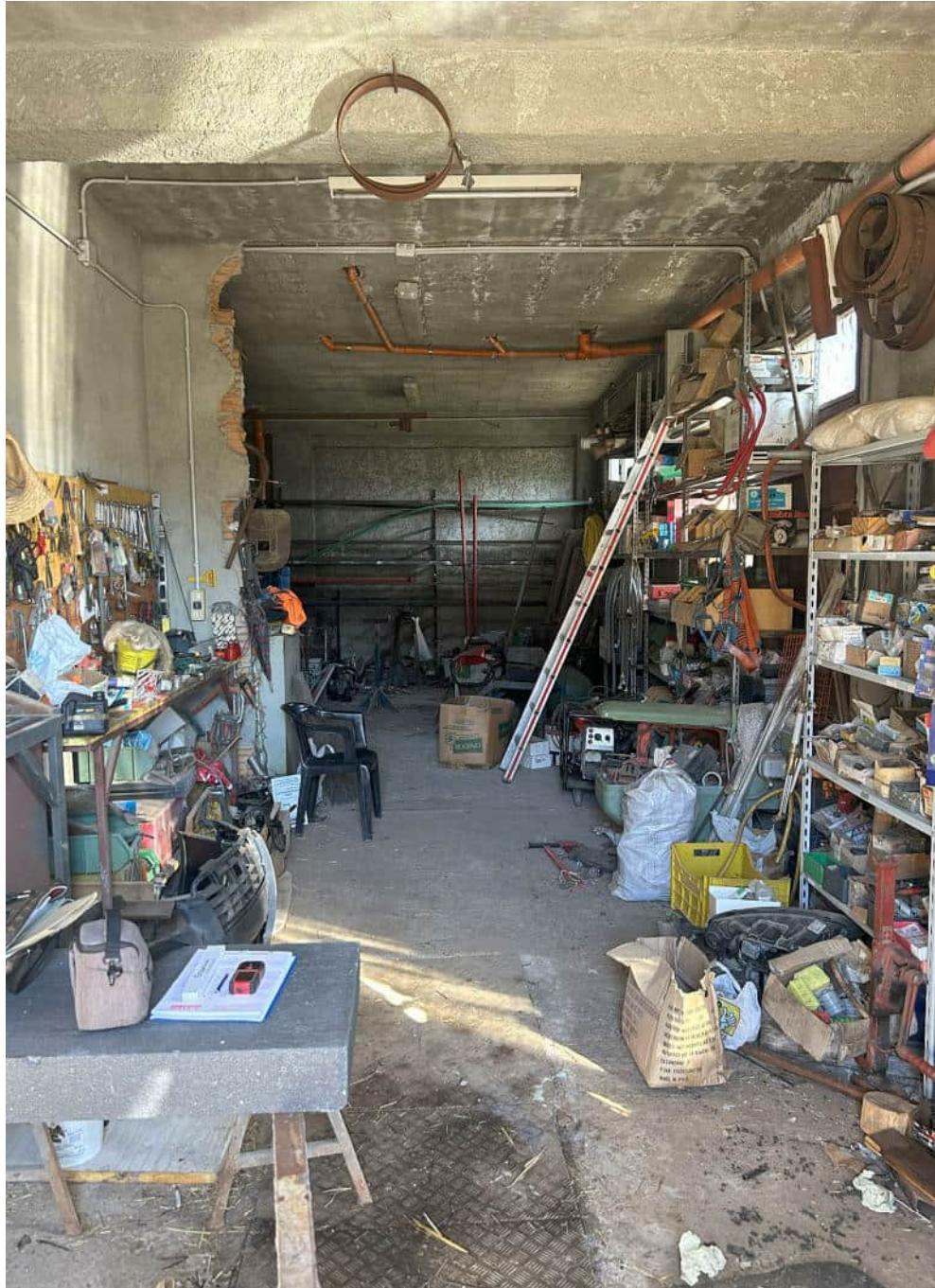


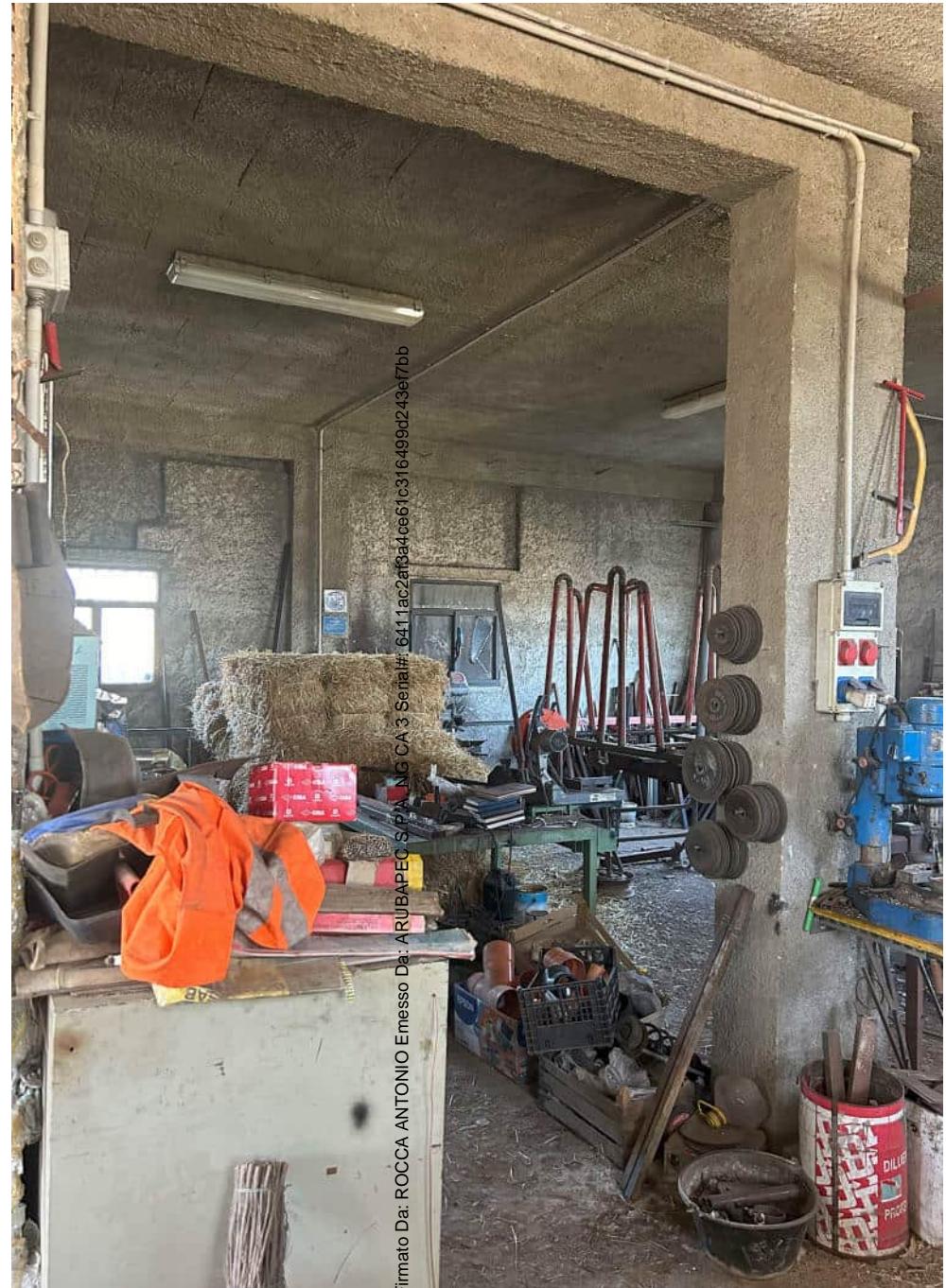
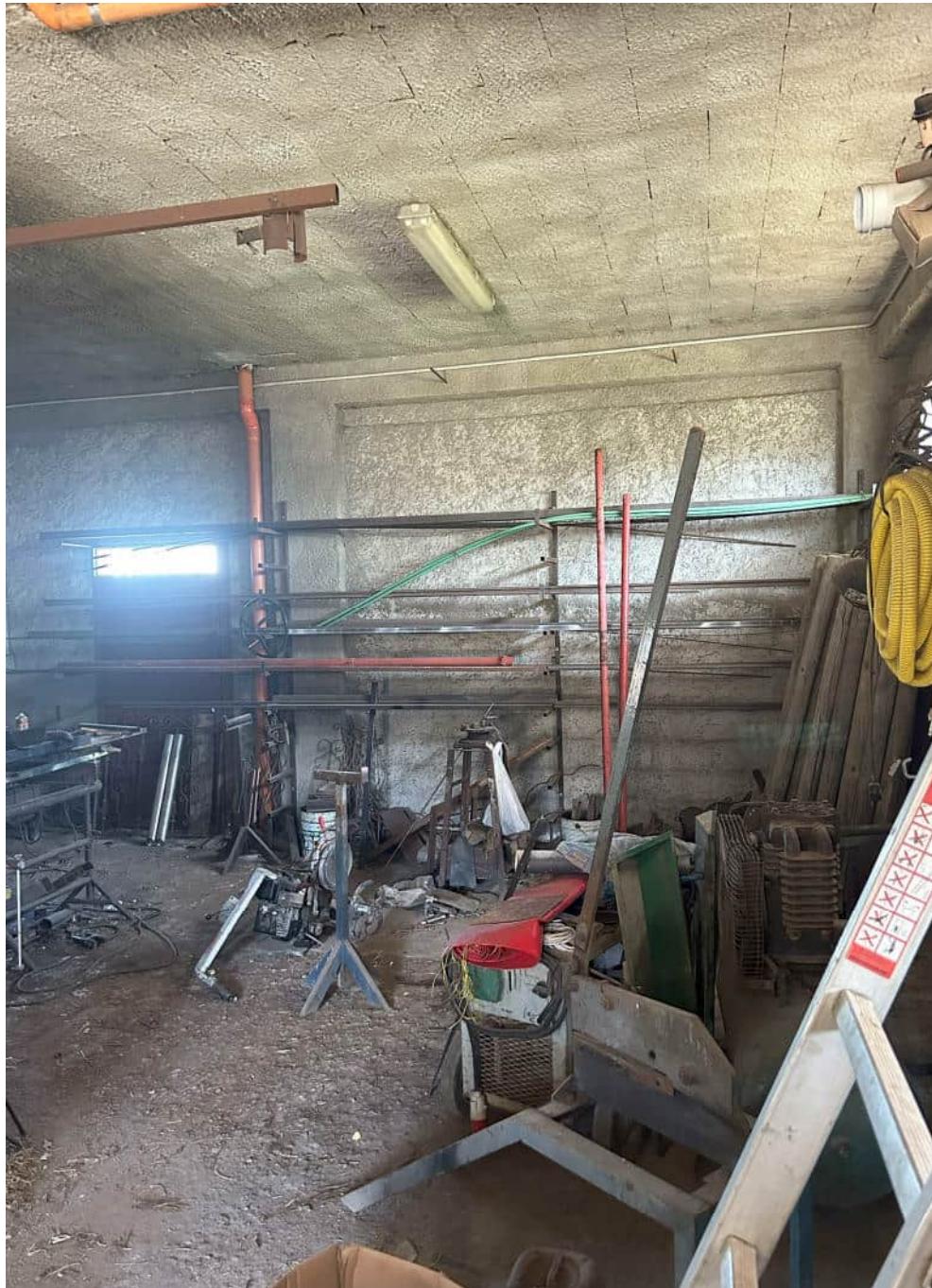




Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c316499d243ef77b

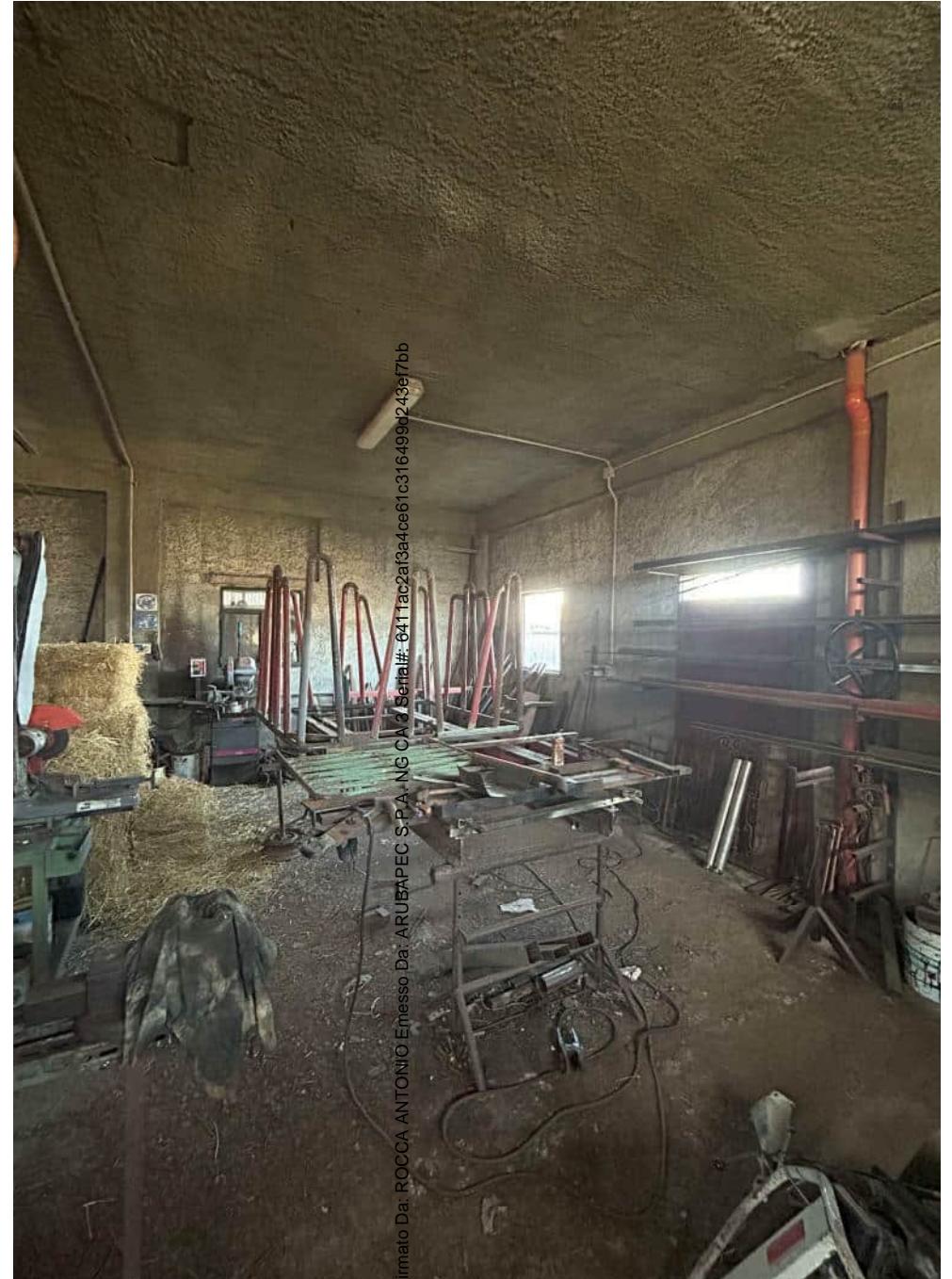
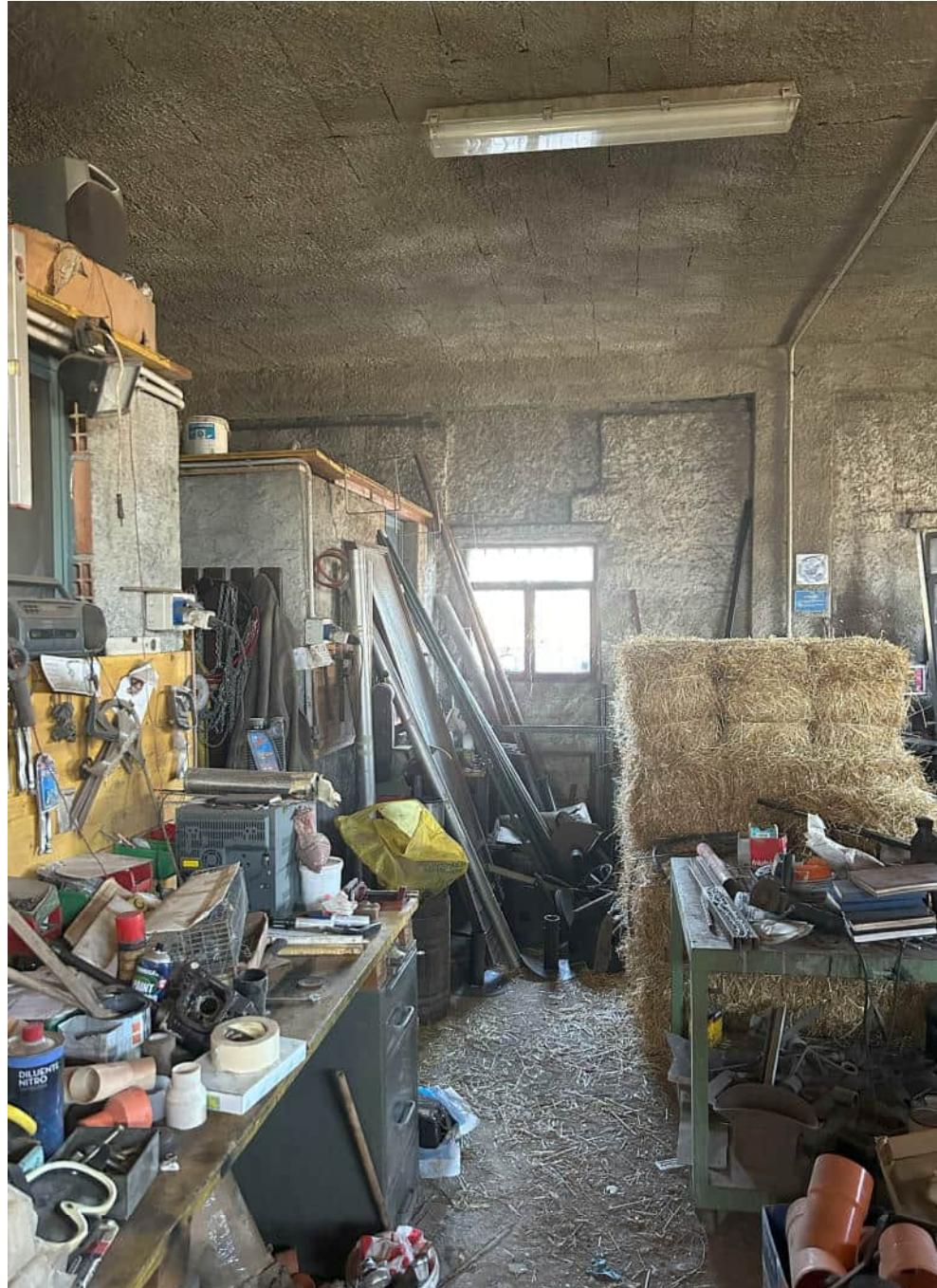






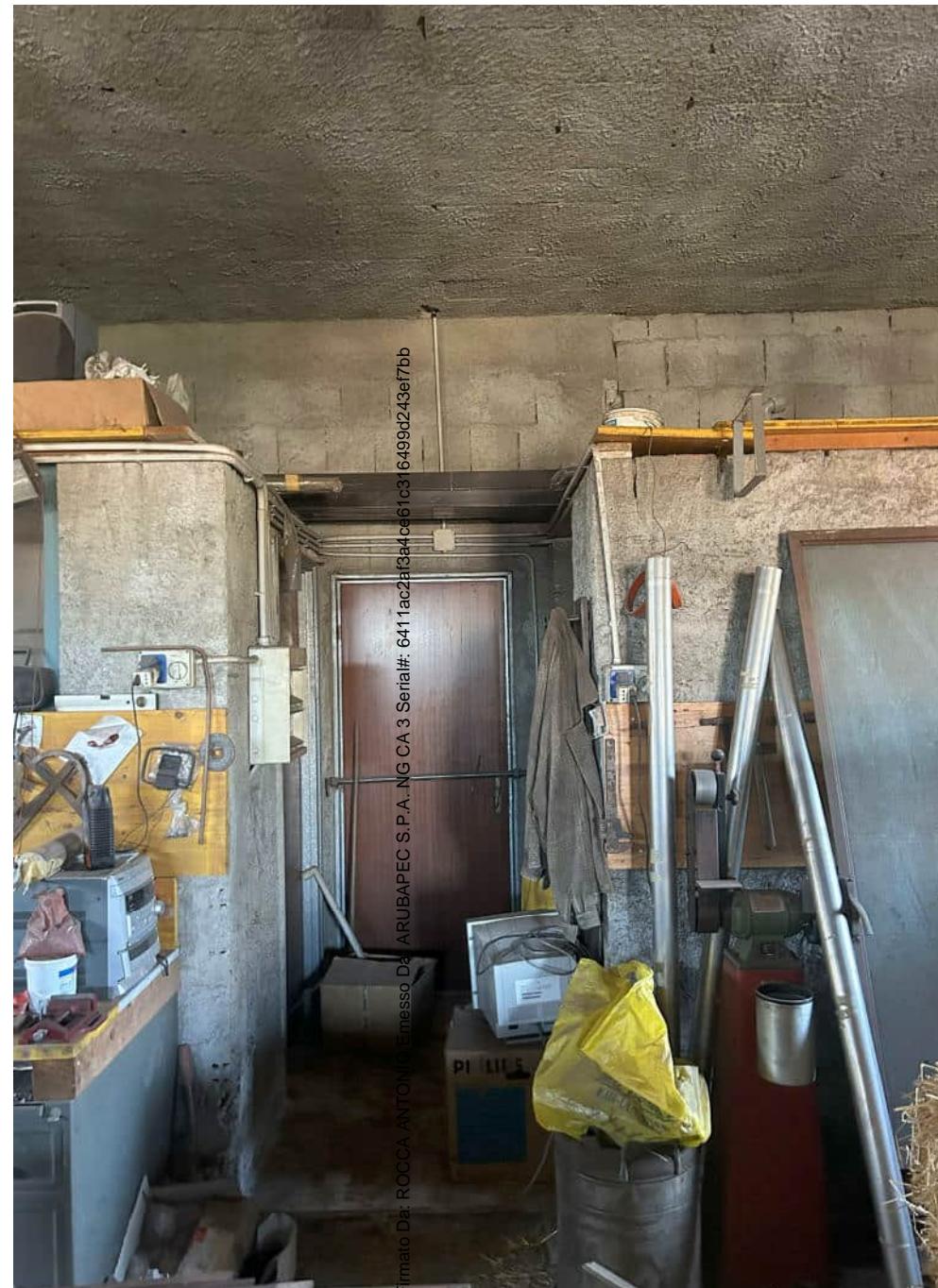
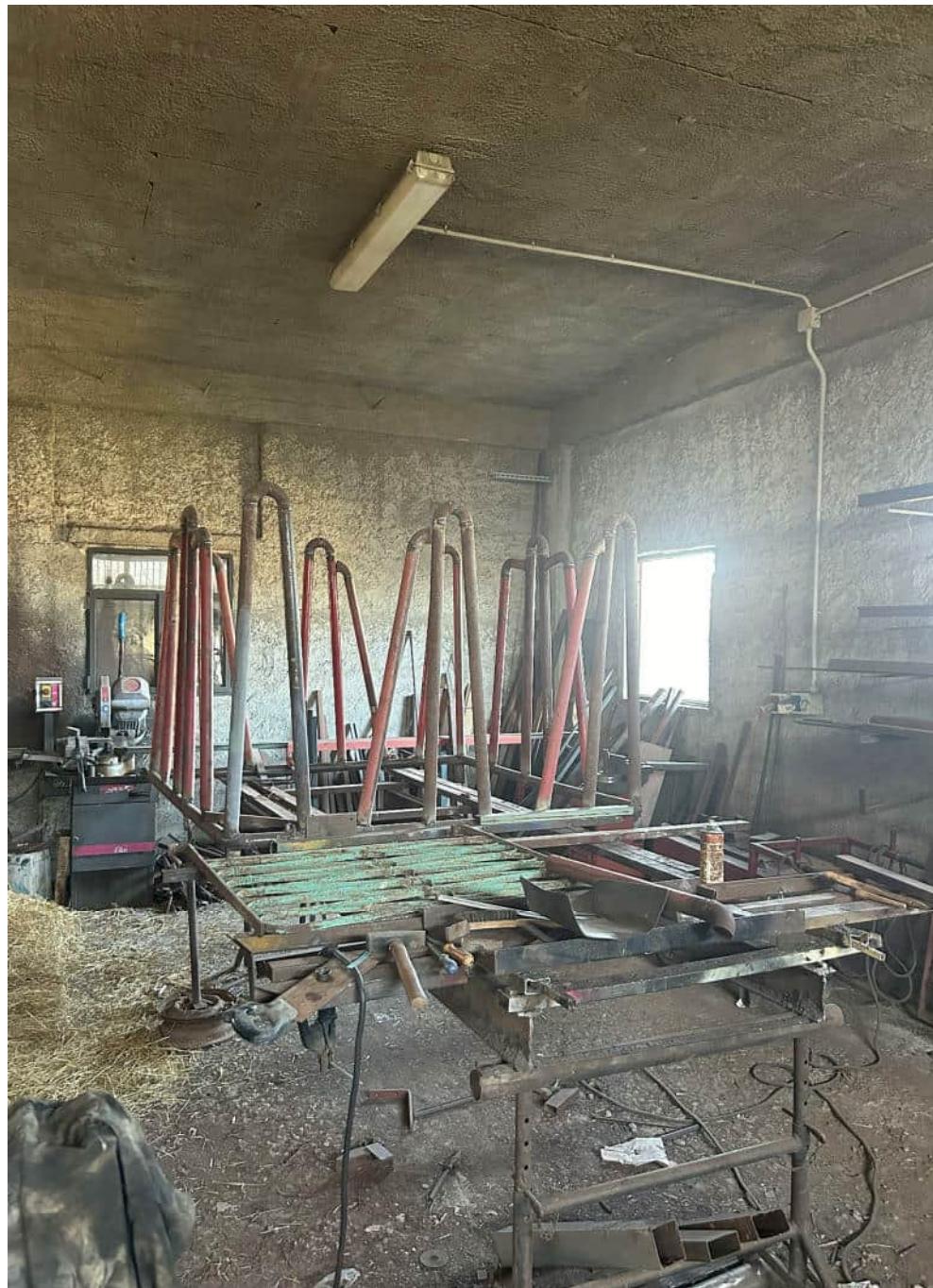
Firmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.A.3. Seraf# 6411ac2af3a4ee61c316499c243e77b

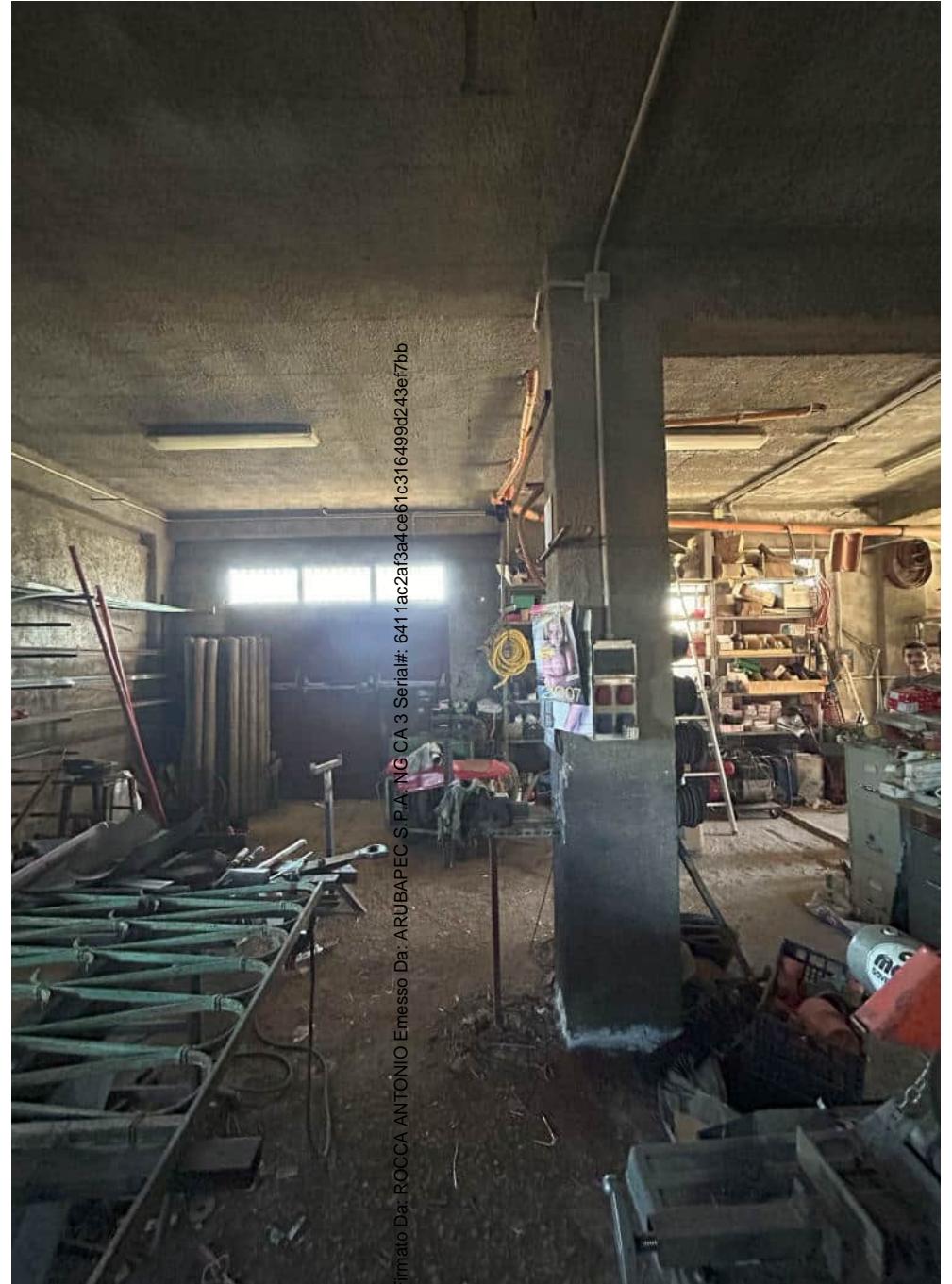
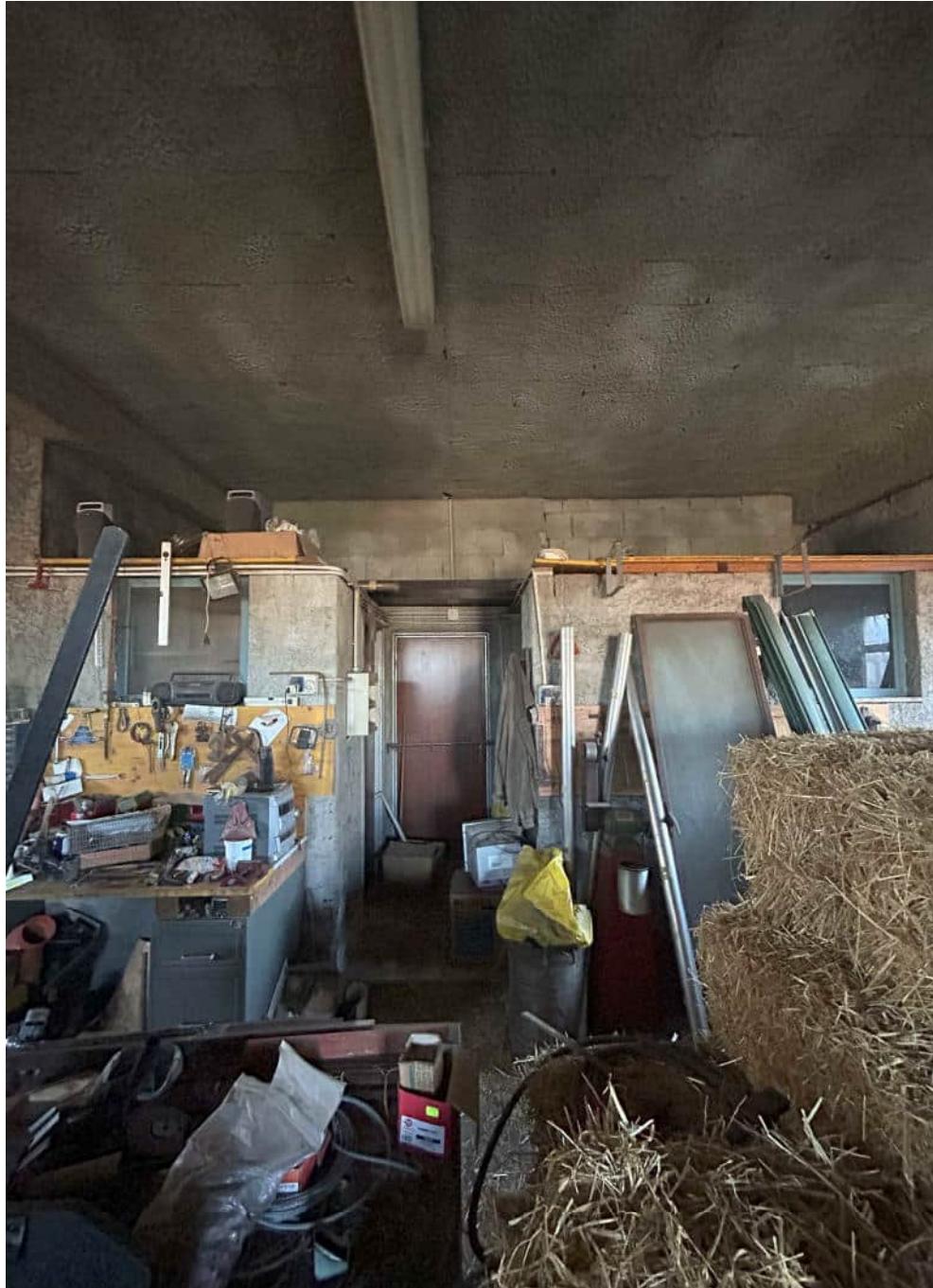




Filmato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da ARUBAPEC SPA NG CAA 2 Serial#: 8411ac2af3a4ce61c3164990243e7fb







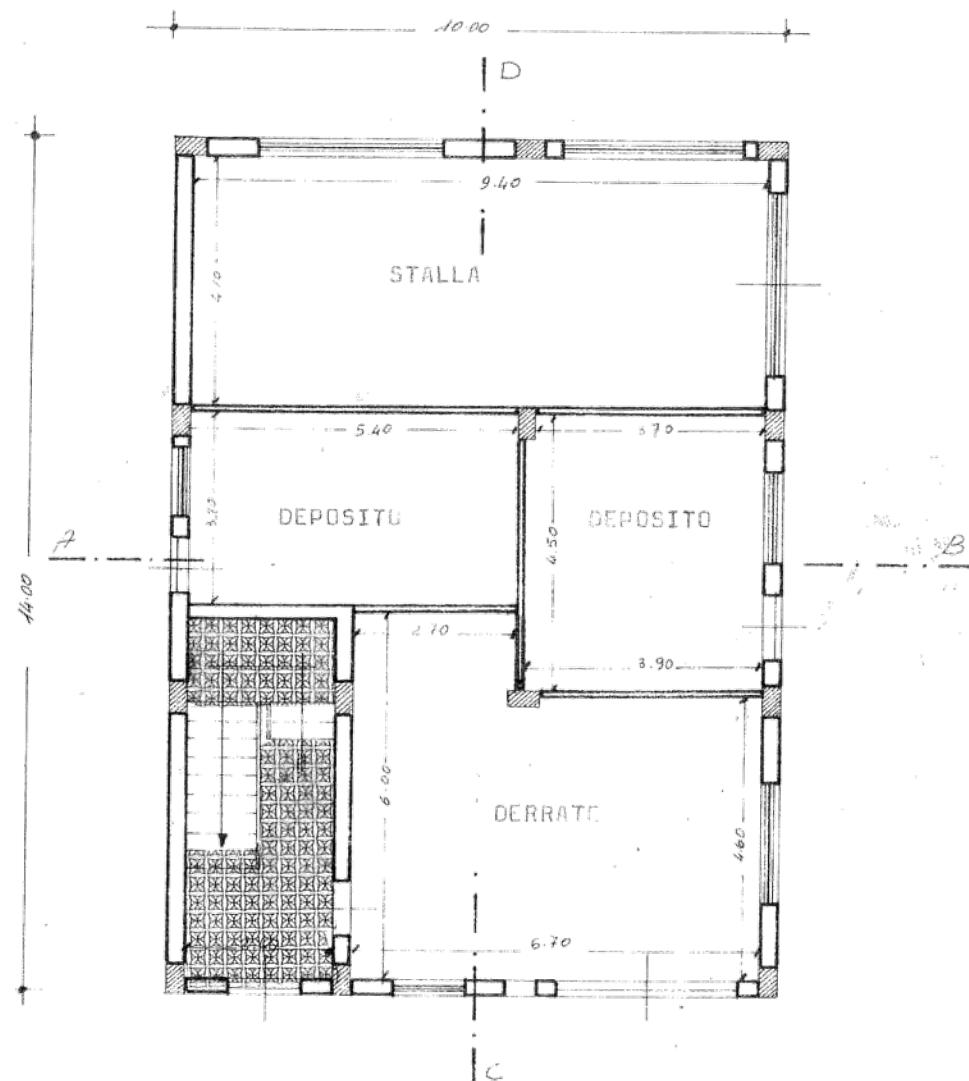
Fotomato Da: ROCCA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.G.C.A 3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c316499d243e177b



# PLANIMETRIA PIANO TERRA

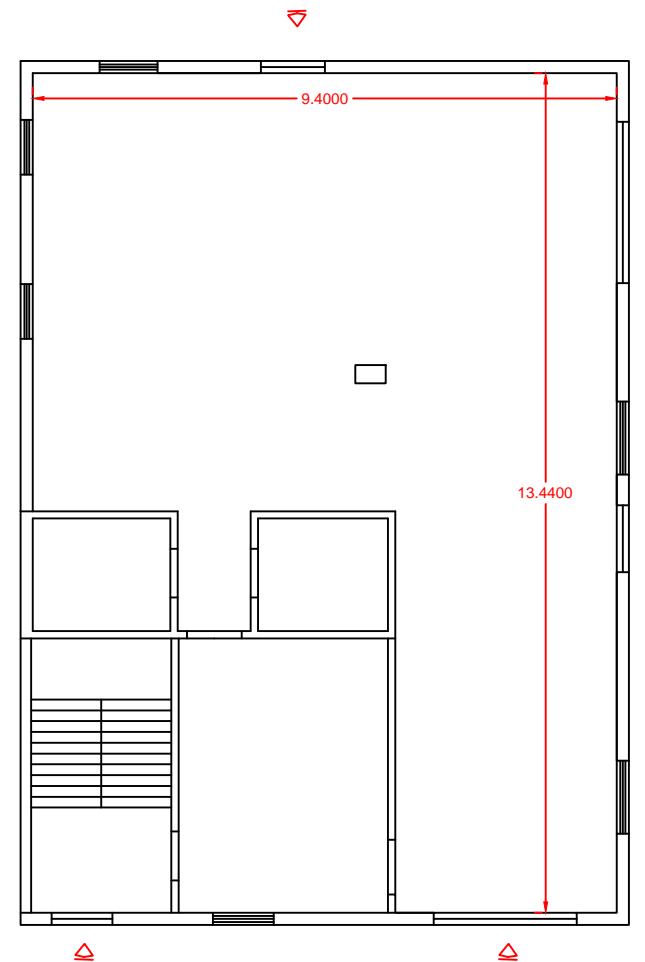
## STATO DI PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA



## STATO DI FATTO

Magazzino in corso di costruzione e definizione

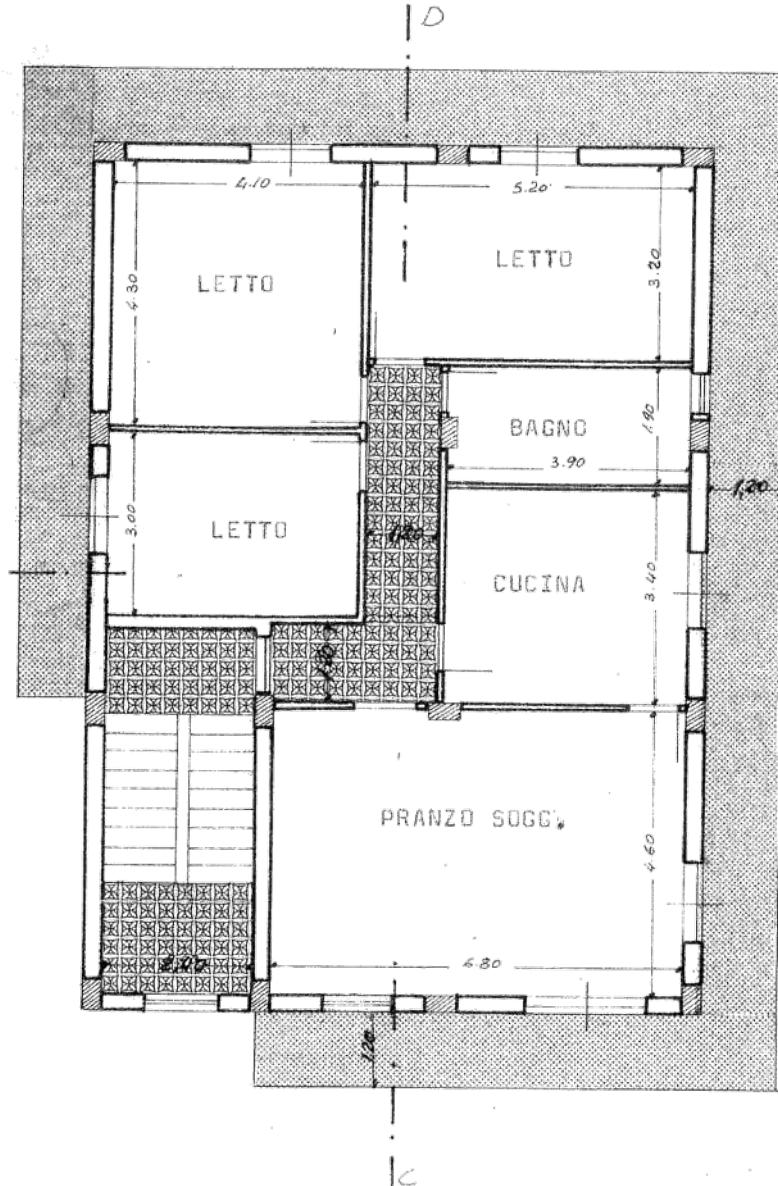


# PLANIMETRIA PIANO PRIMO

## STATO DI PROGETTO

# STATO DI FATTO

PIANTA PRIMO PIANO



Data presentazione: 20/10/1998 - Data: 02/04/2024 - n. T74906 - Richiedente

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZI

## DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

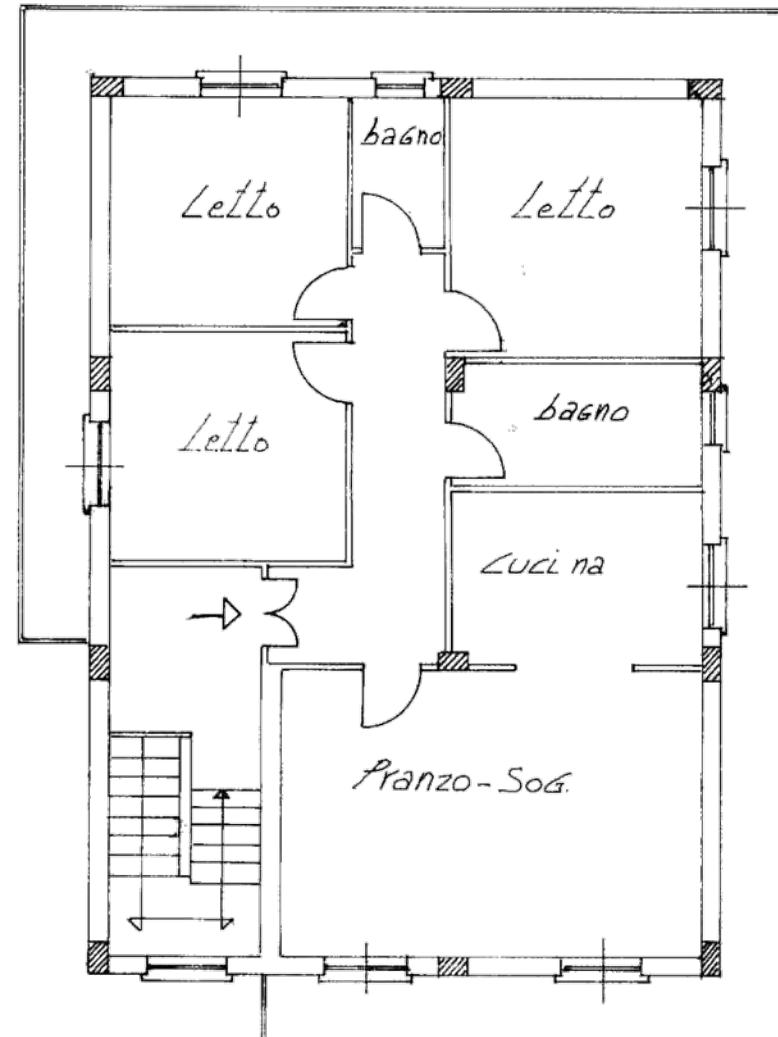
Planimetria di u.i.u. in Comune di CENTRACHE via NAZIONALE

TRACHE

*zia NAZIONALE*

*P*<sub>2</sub>*o*<sub>3</sub> *P*<sub>2</sub>*S*<sub>3</sub> *P*<sub>2</sub>*m*

H=290



卷之三

Dichiarazione di N.C.  
Ultima planimetria in atti  
Denuncia di Variazion

Compilata dal Arch. Marcello Romano  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVA

# STATO DI FATTO PIANO TERRA

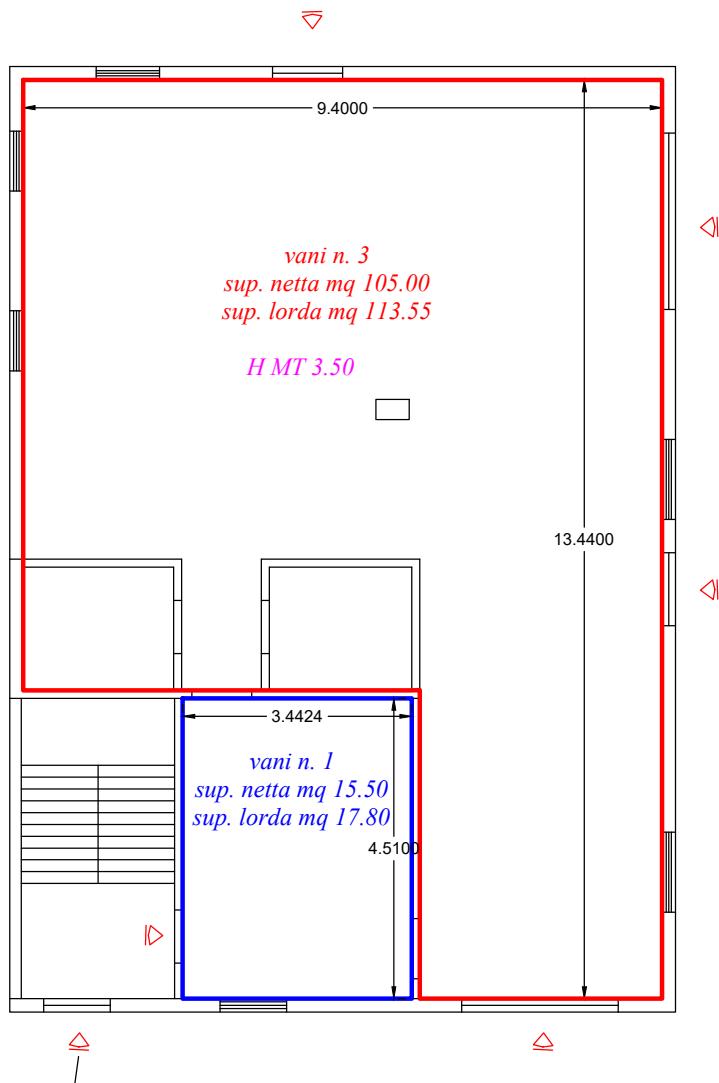
## Magazzino in corso di costruzione e definizione

### foglio di mappa 8 particella 285 sub 1

#### LEGENDA

- Area Magazzino non definita  
(in corso di costruzione)
- Area Magazzino definita

Ingresso vano scala con accesso al  
magazzino piano terra e accesso  
appartamento piano primo



## Catasto fabbricati

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio 8 Particella **285** Subalterno 1

**Classamento:**

Categoria **F/3<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 (n. B05181.1/1998)

---

#### > Dati identificativi

Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio 8 Particella **285** Subalterno 1

Partita: **1000302**

COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998  
(n. B05181.1/1998)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CENTRACHE (C472) (CZ)**

Foglio 8 Particella **285**

---

#### > Indirizzo

VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998  
(n. B05181.1/1998)

---

#### > Dati di classamento

Categoria **F/3<sup>a</sup>**

COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998  
(n. B05181.1/1998)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

- > [REDACTED] ciascuno per i propri diritti  
(deriva dall'atto 1)
- > [REDACTED]
- Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti  
(deriva dall'atto 1)
- 

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) F/3: Unita` in corso di costruzione

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CENTRACHE (Codice:C472) Provincia di CATANZARO Foglio: 8 Particella: 285 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

### INTESTATI

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### 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		8	285	2			A/3	2	6,5 vani	Totale: 143 m <sup>2</sup> Totale: esluse aree scoperte**: 133 m <sup>2</sup>	Euro 278,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. SNC Piano 1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C472 - Foglio 8 - Particella 285

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/1998

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		8	285	2			A/3	2	6,5 vani		Euro 278,63 L. 539.500	COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 (n. B05181.1/1998)
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. SNC Piano 1										
Notifica												



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

**Annotazioni**

-classamento e rendita validati

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune C472 - Foglio 8 - Particella 285

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 20/10/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 (n. B05181.I/1998)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* 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).

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CENTRACHE (Codice:C472)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 8 Particella: 286

#### INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
---	------------	------------	------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 13/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	8	286		-	FUD ACCERT	09 49				VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2012 Pratica n. CZ0119859 in atti dal 13/07/2012 (n. 5411.1/2012)	
Notifica		Partita									
Annotazioni		di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU									

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C472 - Foglio 8 - Particella 316/

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	8	286		-	ULIVETO 3	09 49		Euro 2,70 L. 5.220	Euro 2,21 L. 4.271	TIPO MAPPALE del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. 3833.1/1998)	
Notifica		Partita 1573									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:281 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

Foglio:8 Particella:285 ;

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

**Situazione degli intestati dal 03/09/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/04/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	TIPO MAPPALE del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. 3833.1/1998)		

**Situazione degli intestati dal 29/04/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 29/04/1998 Pubblico ufficiale PERRELLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 12129 - Voltura n. 4332.1/1998 - Pratica n. 399382 in atti dal 17/11/2001		

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/04/1997**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						<b>DATI DERIVANTI DA</b>								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito									
						ha are ca		Dominicale	Agrario								
1	8	281		-	ULIVETO 3	10 90		L. 5.995	L. 4.905	VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/04/1997 in atti dal 13/05/1997 (n. 1641.1/1997)							
Notifica		Partita		1573													
Annotazioni		di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO FRAZ. VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85.															
Riserve		1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti															

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:282 ; Foglio:8 Particella:283 ; Foglio:8 Particella:284 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1997**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	281		-	ULIVETO 3	10 90		L. 5.995	L. 4.905	FRAZIONAMENTO del 11/04/1997 in atti dal 13/05/1997 (n. 1641.1/1997)



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

Notifica		Partita	1573		
Riserve	I - Atti di passaggio intermedi non esistenti				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:1 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:282 ; Foglio:8 Particella:283 ; Foglio:8 Particella:284 ;

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

Situazione degli intestati dal 11/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1								(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/09/1998			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/04/1997 in atti dal 13/05/1997 (n. 1641.1/1997)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
								ha	are	ca
1	8	1		-	ULIVETO 3	85 40		<b>L. 46.970</b>	<b>L. 38.430</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1993 in atti dal 20/05/1993 (n. 1415.1/1993)
Notifica										
Riserve		I - Atti di passaggio intermedi non esistenti								

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
								ha	are	ca
1	8	1		-	ULIVETO 3	85 40		<b>L. 46.970</b>	<b>L. 38.430</b>	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica										
Riserve		I - Atti di passaggio intermedi non esistenti								



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

Riserve	1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
---------	---

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

Situazione degli intestati dal 10/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/04/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 10/02/1993 Pubblico ufficiale NOTAIO I. PALANGE Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 181735 - Voltura n. 1415.1/1993 in atti dal 20/05/1993		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CENTRACHE (Codice:C472) Provincia di CATANZARO Foglio: 8 Particella: 316 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	

#### INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
---	------------	------------	------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 13/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA												
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita												
<b>1</b>		<b>8</b>	<b>316</b>	<b>1</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 23,76</b>	COSTITUZIONE del 13/07/2012 Pratica n. CZ0119858 in atti dal 13/07/2012 COSTITUZIONE (n. 7009.1/2012)											
Indirizzo		STRADA PROV Piano T																					
Notifica	Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.CZ0183462 del 2012) Partita																						
Annotazioni	di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010																						

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C472 - Foglio 8 - Particella 286

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

#### Situazione degli intestati dal 13/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/07/2012 Pratica n. CZ0119858 in atti dal 13/07/2012 COSTITUZIONE (n. 7009.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1910 al 02/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CENTRACHE (Codice:C472) Provincia di CATANZARO Foglio: 8 Particella: 316 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

#### Unità immobiliare dal 13/07/2012

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		8	316	2			C/6	3	100 m <sup>2</sup>		Euro 123,95	COSTITUZIONE del 13/07/2012 Pratica n. CZ0119858 in atti dal 13/07/2012 COSTITUZIONE (n. 7009.1/2012)										
Indirizzo			STRADA PROV Piano T																			
Notifica	Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.CZ0183462 del 2012) Partita Mod.58																					
Annotazioni	di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010																					

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C472 - Foglio 8 - Particella 286

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

#### Situazione degli intestati dal 13/07/2012

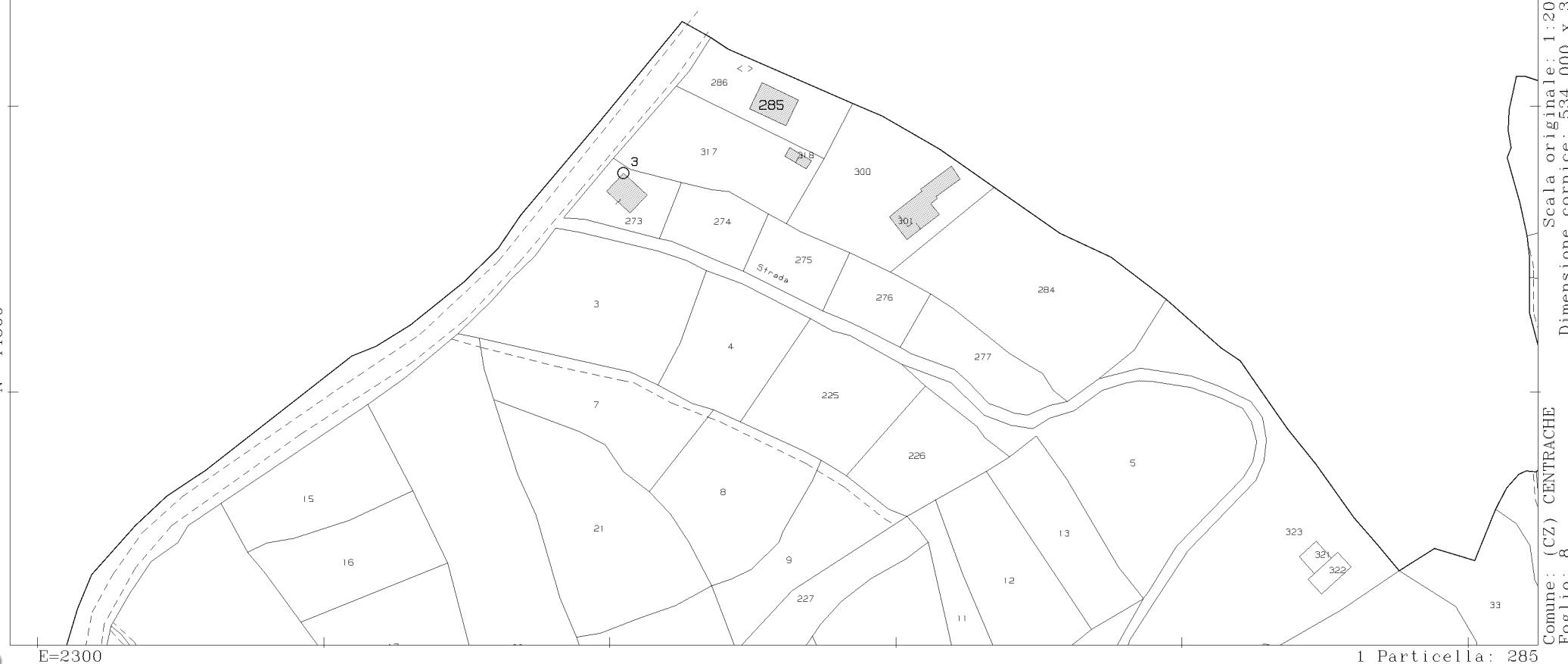
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/07/2012 Pratica n. CZ0119858 in atti dal 13/07/2012 COSTITUZIONE (n. 7009.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



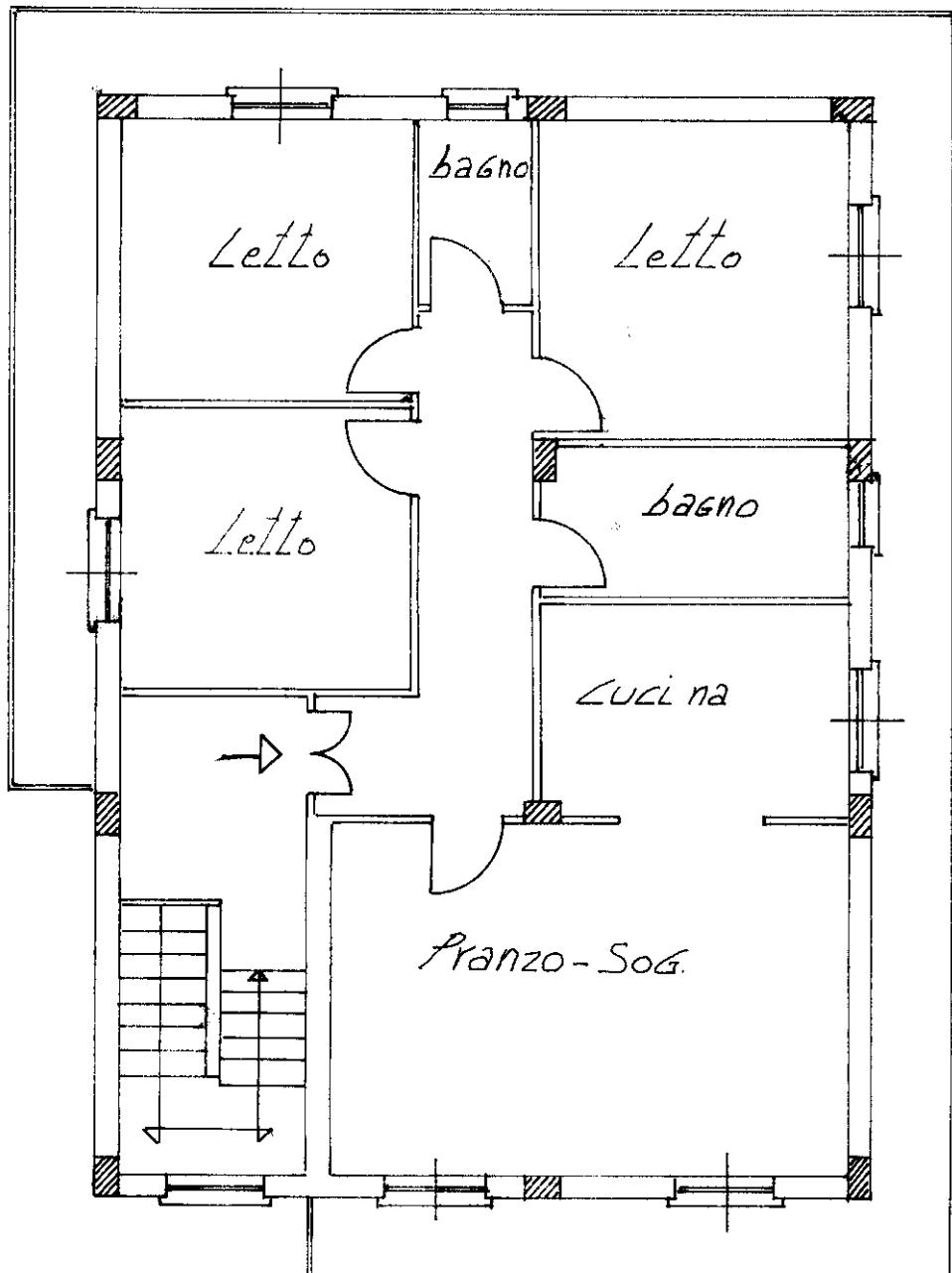


## CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

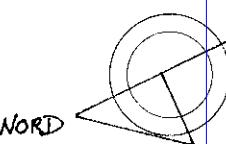
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CENTRALE..... via NAZIONALE..... civ.....

Pianta Piano Primo  
H=2.90



ORIENTAMENTO



NORD

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione Compilata da Arch. Marcello Romano  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/10/1998 - Data: 02/04/2024 - n. T74906 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F 8

n. 285 sub. 2

della provincia di CALANZANO n. 997

data 19-10-1998 Firma [REDACTED]

F. rig. rend. 497

Planimetria assente - attribuzione di RC presunta

mau 01

SSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6411ac2af3a4ce61c31649d243ef7bb



Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2024 - n. T74907 - Richiedente: [REDACTED]  
[REDACTED]

Planimetria assente - attribuzione di RC presunta

Ultima 01





Marca da bollo assolta  
Id 01192195564067  
del 09.06.2021

**Comune di Centrache**  
**Provincia di Catanzaro**  
**<<>>**  
**Area Tecnica**  
**<<>>**

---

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
Art. 30 del 06.06.2001 n. 380

---

**Certificato n. 06 del 25.05.2024**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

Su richiesta del [REDACTED]  
[REDACTED] acquisita in data 25.05.2024 al n. 2074 di prot.;

**Visto** l'art. 30 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380;

**Visto** il vigente strumento urbanistico;

**Vista** la Legge Regionale 16.04.2002, n. 19;

**Visti** gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

che i terreni siti in questo Comune, come appresso indicato con gli identificativi catastali, per effetto dell'art. 65 della Legge Regionale 16.04.2002 n. 19, risultano avere la seguente destinazione urbanistica :

Foglio n. 8 Particella: 286;

Destinazione Urbanistica: **Zona "Agricola"**;

Si certifica altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio, non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori e, per quanto è stato possibile accettare, il bene non risulta gravato da vincolo di uso civico.

Si rilascia per usi consentiti dalla legge.

Centrache, 25.05.2024

