

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara Di Credico

“Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.”

RELAZIONE DEFINITIVA

Il Consulente Tecnico

Dott.ssa Ing. Silvia Costa



INDICE

Premessa	2
1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3).....	5
<i>Quesito n° 5 – “Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”;</i>	24
<i>Quesito n° 6: “In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”;</i>	24
<i>Quesito n°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”;</i>	24
<i>Quesito n° 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”;</i>	25
<i>Quesito n° 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”;</i>	26
<i>Quesito n° 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”;</i>	26
<i>Quesito n°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”;</i>	26
<i>Quesito n° 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)”;</i>	29
2. Allegati.....	34



Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Chiara Di Credico, in data 26 Dicembre 2023, nominava come Esperto per la valutazione del compendio pignorato l'Ing. Silvia Costa, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 53/2023 r.g. espr. In seguito alla dichiarazione di accettazione dell'incarico, la sottoscritta Dott.ssa Ing. Silvia Costa – iscritta con n° 2993 all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Catanzaro, nonché al n° 2586 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Catanzaro – è stata incaricata *“previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n° 132/2015:*

di procedere (previo sopralluogo) alla stesura di una relazione di stima relativa al valore dell'immobile pignorato, costituente oggetto della stessa.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Di Credico, ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti (Allegato 1):

- 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.17 (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;

Il conferimento dell'incarico è avvenuto in data **26.12.2023**.

A seguito del conferimento dell'incarico, la sottoscritta ha estratto la documentazione allegata al fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico conferito. Previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Arnò è stato effettuato un primo sopralluogo per verificare l'immobile pignorato e se vi era corrispondenza con quanto riportato nella Relazione Notarile in atti.

Gli immobili pignorati sono riportati nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo; trattasi di immobile sito nel Comune di Catanzaro (CZ) ed individuato catastalmente al:

- Fg. 51 part. 437 sub. 6;

In data **24.01.2024** è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile (Allegato P.1) e la visura storica (Allegato V.1);



In data **25.01.2024**, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Arnò, è stato effettuato un sopralluogo dei beni pignorati. Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico e metrico dei beni verificandone la conformità rispetto alla documentazione catastale acquisita. Durante le operazioni di sopralluogo sono stati presenti il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], in conclusione delle operazioni di sopralluogo è stato redatto un verbale di avvenuto sottoscritto dai presenti (Allegato 2).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Secondo quanto riportato nell' art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile. Istanza di vendita:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

A tal uopo, si evidenzia che la documentazione presente in atti è conforme a quanto previsto dal sopra citato articolo.



1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3)

Quesito 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);

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è ubicato nel Comune di Catanzaro (CZ) in Via dei Garofani, n° 34 ed è riportato catastalmente al Fg. 51 p.lla 437 sub. 6.



Figura 1. Identificazione del bene su foto aerea

Il bene risulta di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
51	437	6	4	A/2	U	6 vani	Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte 141 mq	Euro 387,34

Tabella 1.

I dati catastali sono meglio specificati nelle visure storiche allegate (Allegato V.1)



Figura 2. Identificazione del bene su stralcio di foglio di mappa catastale

Dall'esame della planimetria catastale, emerge che l'immobile – ubicato a piano terra e facente parte di una palazzina a due livelli fuori terra, possiede uno spazio esterno che si sviluppa lungo tutto il perimetro del bene. L'immobile è composto da n° 2 bagni, cucina, n° 3 camere da letto, soggiorno.

Data: 24/01/2024 - n. T395014 - Richiedente: CSTSLV90D54C352L

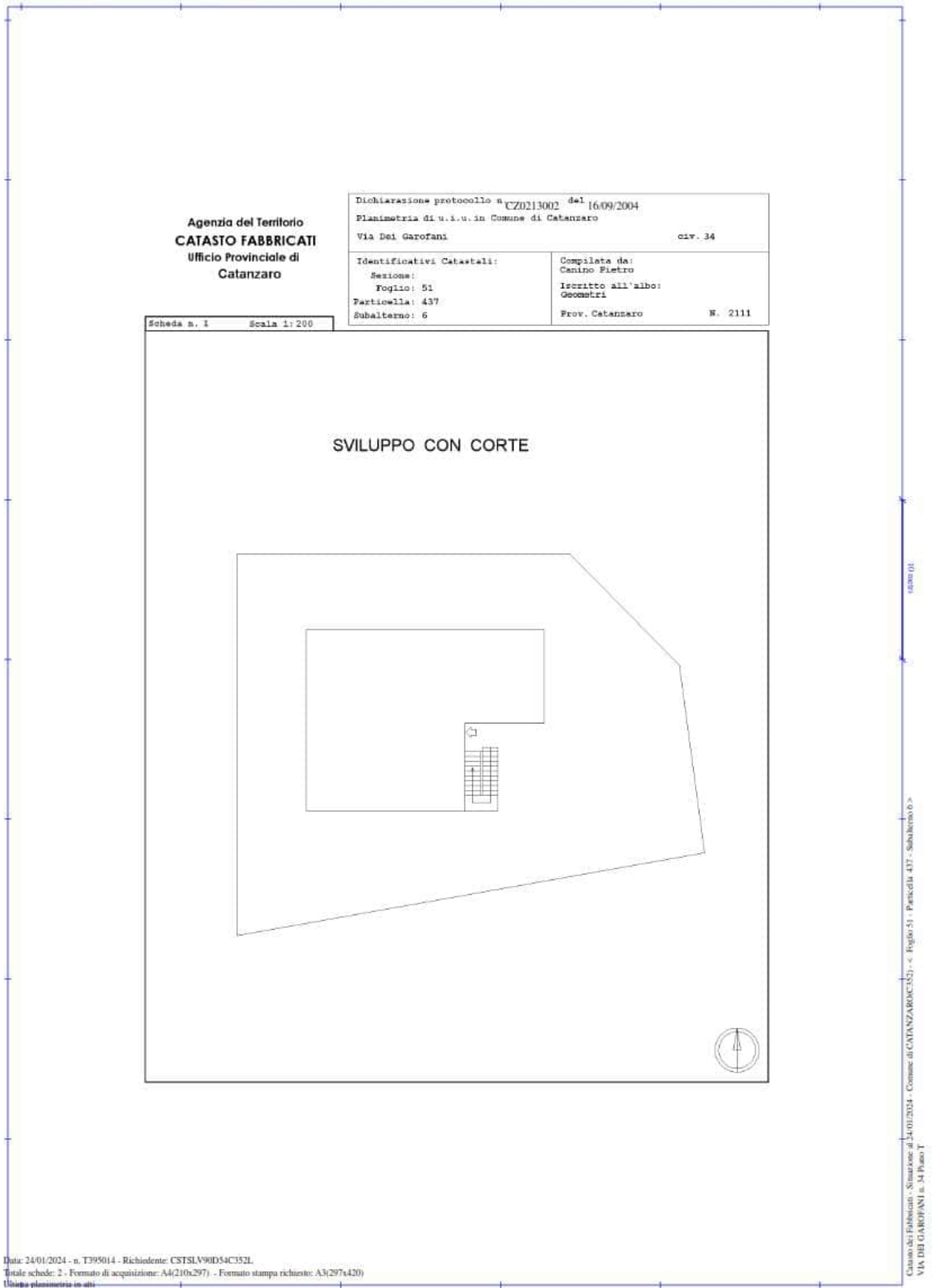


Figura 3. Planimetria Catastale Fg. 51 part. 437 sub. 6 – Corte esterna

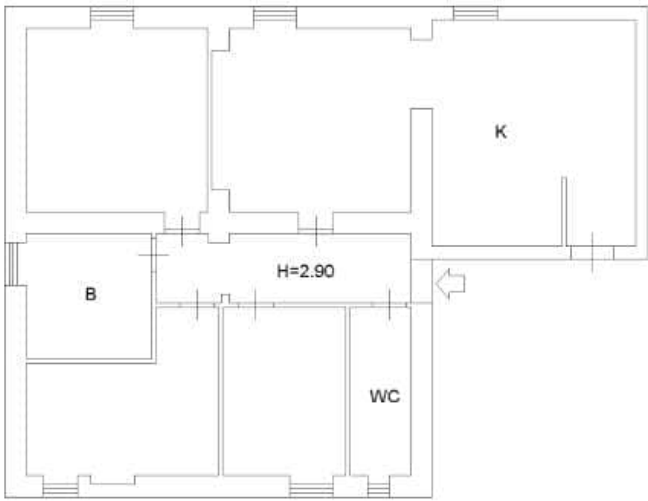
Data: 24/01/2024 - n. T395014 - Richiedente: CSTSLV90D54C352L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n° CZD213002 del 16/09/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Via Dei Garofani civ. 34	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 51 Particella: 437 Subalterno: 6	Compilata da: Canino Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2111

Scheda n. 2 Scala 1:100

PIANO TERRA



12/20/01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2024 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio 51 - Particella 437 - Subalterno 6 >
VIA DEI GAROFANI n. 34 Piano T

Data: 24/01/2024 - n. T395014 - Richiedente: CSTSLV90D54C352L
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unica planimetria in atti

Figura 4. Planimetria Catastale Fig. 51 part. 437 sub. 6 - Appartamento

Descrizione dell'immobile censito catastalmente al Fig. 51 part. 437 sub. 6



Foto 1. Bagno 1



Foto 2. Particolare lesione trave bagno 1





Foto 3. Particolare lesione bagno





Foto 4. Camera da letto singola



Foto 5. Particolare lesione trave Camera da letto singola

In alcuni dei vani (bagno 1 e camera da letto singola) sono state rilevate delle evidenti lesioni in prossimità delle travi di bordo. Nel caso del bagno 1, dette lesioni sono riconducibili verosimilmente a fenomeni di infiltrazioni d'acqua la cui provenienza è da attribuire allo scarso isolamento della scala esterna. Invece, nel caso della camera da letto, non si esclude che le lesioni possano avere una componente di natura strutturale.





Foto 6. Camera da letto doppia



Foto 7. Bagno 2

Le condizioni generali dell'immobile sono da ritenersi buone ma sono stati rilevati chiari fenomeni di umidità di risalita capillare la cui immediata conseguenza è un'alterazione dello strato di finitura interno, distacco di



intonaco, macchie brune ed efflorescenze saline.



Foto 8. Corridoio



Foto 9. Camera da letto matrimoniale





Foto 10. Particolare umidità spigolo Camera da letto matrimoniale

In sede di sopralluogo, sono state osservate sulle pareti principali delle evidenti alterazioni dell'intonaco dovute ad un fenomeno di umidità sviluppatosi fino ad un'altezza di circa 30/40 cm. L'intonaco appare in alcuni tratti, distaccato con il caratteristico andamento ad onda; tali segni sono da attribuire alla presenza di umidità ascendente (o per risalita capillare); tale fenomeno si manifesta, verosimilmente, sia per l'esistenza di acqua nel terreno, sia a causa della diversa porosità dei materiali da costruzione impiegati. L'acqua contenente dei sali risale lungo le murature sfruttando i pori ed i micro canali che caratterizzano gli elementi costruttivi; successivamente, arrivata in superficie, evapora ed i sali cristallizzano; l'aumento di volume dei sali cristallizzati provoca distacchi, rigonfiamenti e lesioni. I sali, in quanto sostanze igroscopiche, aumentano e diminuiscono notevolmente il loro volume in funzione della maggiore o minore umidità ambientale, e queste continue variazioni rompono i capillari causando lo sfarinamento e lo sgretolamento di pitture ed intonaci.





Foto 11. Particolare degli infissi, persiane e zanzariere



Foto 12. Soggiorno

L'immobile è dotato di infissi e persiane in PVC e zanzariere, alcune delle quali mal funzionanti nel meccanismo avvolgibile





Foto 13. Soggiorno

Nella cucina soggiorno è stata rilevata una finestra a doppia anta (Foto 14) non presente nella planimetria catastale acquisita.



Foto 14. Cucina





Foto 15. Cucina



Foto 16. Paricolare_Cucina (umidità di risalita)





Foto 17. Porta d'ingresso e porta-finestra Cucina



Foto 18. Giardino





Foto 19. Manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio



Foto 20. Strato di rifinitura esterno

Le finiture esterne dell'immobile sono fortemente compromesse da tracce di umidità, distacchi d'intonaco e lesioni. Le lesioni, in particolare, rappresentano degli elementi di discontinuità che riducono fortemente l'isolamento esterno delle pareti con pregiudizi anche nell'interno dell'immobile (umidità, macchie brune, formazione di muffe, ecc...)





Foto 21. Strato di rifinitura esterno



Foto 22. Particolarre lesione su parete esterna





Foto 23. Strato di rifinitura esterno



Foto 24. Vano caldaia





Foto 25. Particolare infisso





Foto 26. Vano sottoscala esterno



Foto 27. Vano sottoscala interno



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

Il bene risulta intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per una quota pari al 50% in regime di separazione dei beni. Il bene è stato acquistato dai debitori esecutati a seguito di atto di compravendita del 19.05.2008 Repertorio n. 5420 rogato dal notaio Panzarella Sebastiano.

Quesito 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.

Il bene intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] risulta stabilmente abitato dalla Sig.ra [REDACTED] e dai suoi figli. La Sig. ra [REDACTED] ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che il suddetto immobile le è stato assegnato dal Giudice con provvedimento di separazione.

Quesito n° 5 – “Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”;

Considerato che l'oggetto della procedura esecutiva è un solo immobile, non è necessario formare più lotti di vendita in quanto lo stesso non è divisibile; pertanto, il lotto sarà unico.

Quesito n° 6: “In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”;

Il bene è di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], ognuno per una quota parte pari a ½ in regime di separazione di beni.

Quesito n°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”;

In merito all'immobile oggetto della procedura esecutiva non è emersa l'esistenza di vincoli o formalità, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.



Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro – Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro –risulta quanto di seguito (Allegato I. 1):

Situazione Aggiornamento: dal 01/01/1989 al 30.04.2024

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 09/12/2004 - Registro Particolare 17497 Registro Generale 28016 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707/8477 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 23/05/2008 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 8221 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 5420/3291 del 19/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 23/05/2008 - Registro Particolare 1484 Registro Generale 8222 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 5421/3292 del 19/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 9058 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 1826 del 23/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 1899 Registro Generale 2247 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707 del 10/11/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 2248 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707 del 10/11/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Quesito n° 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”;*

In beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.



Quesito n° 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”;*

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al quesito n. 9, si è provveduto ad inoltrare una richiesta di accesso agli atti al Comune di Catanzaro (Allegato 3), finalizzata ad acquisire ogni informazione utile relativamente al rilascio di titoli abilitati per la realizzazione del suddetto immobile. Il competente ufficio comunale ha trasmesso, alla scrivente CTU, nota in cui conferma che non è stato trovato alcun fascicolo per la consultazione (Allegato 4).

Quesito n° 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”;*

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto dello stato attuale dell'immobile con la documentazione acquisita emerge la presenza di una finestra non riportata su planimetria catastale; pertanto, è necessario un allineamento catastale successiva alla presentazione di una CILA in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

Le spese necessarie sono quantificate forfettariamente in 5.000,00 € oltre iva e c.p., comprensive di diritti di segreteria e di istruttoria, sanzione amministrativa, onorario professionale del tecnico.

Quesito n°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 preteso di € 200,00”;*

La certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.



Categoria catastale degli edifici	Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
<u>A/2 Abitazione di tipo civile</u>	<u>E.1 (1) o E.1 (2)</u>
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigionieri	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
<u>C/3 Laboratori e locali di deposito</u>	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
<u>D/1 Opifici</u>	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
<u>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non</u>	E.8



<u>suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</u>	
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica

In [blu](#) è stata evidenziata la categoria catastale interessata dalla seguente procedura esecutiva immobiliare.

La certificazione energetica è obbligatoria solo per le categorie E.1 (1), E.1 (2), E.4 (3) ed E.5

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- ❖ Impianto elettrico: realizzato totalmente sottotraccia
- ❖ Impianto di riscaldamento: Termocamino e Gpl
- ❖ Impianto gas metano: Assente
- ❖ Impianto idrico: impianto incassato con contatore. La rete idrica è collegata mediante opportuni pozzetti alla rete comunale. Lo scarico fognario alla rete comunale.
- ❖ Impianto telefonico: Presente
- ❖ Impianto citofonico: Assente
- ❖ Impianto TV: esiste un impianto TV con linee sotto traccia e dotazione di antenna
- ❖ Impianto di Sicurezza: Assente
- ❖ Autoclave con serbatoio - Presente

L'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile summenzionato è allegato alla presente relazione (Allegato 5).

Si rappresenta che l'impianto di riscaldamento è privo di libretto e pertanto la validità dell'APE è da intendersi pari ad 1 (uno) anno.



Quesito n° 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)”;

Lotto Unico: Comune di Catanzaro – Fg. 51 part. 437 sub. 6

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	51
Mappale:	437
Subalterno:	6
Categoria:	A/2
Classe:	U
Consistenza:	6 vani
Superficie catastale	161
Rendita catastale:	387,34 €
Valore catastale:	48.804,84 €

Al fine di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d’uso, è stata fatta in primis un’indagine presso:

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornite dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate;
- Operatori del settore immobiliare (annunci di vendita);
- Banca dati dei valori di mercato espressi dal sito web www.borsinoimmobiliare.it

A seguito delle operazioni di rilievo metrico ed eseguiti tutti gli accertamenti volti ad acclarare l’esatta estensione superficiale del bene, si può assumere quale superficie commerciale l’estensione di 161 mq di cui 141 mq di superficie calpestabile lorda e 20 mq di aree scoperte (superficie esterna).

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente di differenziazione è stimato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile.



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1.00
2	ESPOSIZIONE - Cortili	0.80
3	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1.00
4	FINITURA - Ordinaria	1.00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1.00
6	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1.05
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1.00
8	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord Ovest	0.93
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1.00
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1.00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0.97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1.00
13	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0.75
14	CLASSE ENERGETICA – Classe B	
Coefficiente globale		0.59

Tabella 2. Coefficienti di differenziazione

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Per la ricerca del valore medio di mercato, sono state eseguite molteplici indagini presso:

1. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento – 1° semestre 2023)
(Allegato O.1) – ZONA OMI D/3

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea del comune di riferimento (zona OMI), un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. I valori si riferiscono ad uno stato conservativo “normale” pertanto, è necessario definire un adeguato coefficiente di differenziazione (Vedi Tabella 2) che tenga conto delle caratteristiche proprie dell’immobile oggetto di stima.

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minim o	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	980,00	1.200,00	Lorda	3,40	4,80	Netta

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:



Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$

K₁ dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K ₁
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K₂ dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K ₂
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K ₁ = 0.30
K ₂ = 0.20
K = 0.23
C = 1.000

C ₁ [Tabella 1/Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI]:	[1.00]
C ₂ [Tabella 2/Conversione tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante]:	[1.00]
C [C ₁ x C ₂]:	1.000
Valore normale [Min + (Max - Min) x K]:	1.031,00 €

Valore normale OMI = 1.031,00 €

Coefficiente di adeguamento della categoria catastale = 1.000

Valore corretto OMI = 1.031,00 €



2. Borsino immobiliare (Abitazioni in stabili di fascia media) (Allegato B.1)

Valore Massimo: 989,00 €

Valore Minimo: 787,00 €

Valore Medio: 888,00 €

3. Annunci di vendita presso agenzie operanti nel settore immobiliare (Allegato A.1)

Annunci immobiliari reperiti presso agenzie operanti nel settore e relativi ad immobili posti in prossimità di quell'oggetto di stima e aventi caratteristiche simili:

N°	Prezzo	mq	Prezzo/mq
1	250.000,00 €	202 mq	~ 1.238,00 €/mq
2	110.000,00 €	120 mq	~ 917 €/mq

Il valore medio è pari a 1.077,50 mq, arrotondando per difetto si assume un valore pari a **1.077,00 €/mq**

Pertanto, dalla media dei valori €/mq rilevati di cui ai punti 2) e 3); si ottiene:

$(888 \text{ €/mq} + 1.077,00 \text{ €/mq}) / 2 \sim \mathbf{982,00 \text{ €/mq}}$

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore OMI corretto	1.031,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	982,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore Stima OMI	= 1.031,00 € x 0.59 x 161 mq	97.934,69 €
Valore per confronto diretto	= 982,00 € x 0.59 x 161 mq	93.280,18 €

Considerando il valore medio tra quelli ricavati si ottiene:

Valore stimato	95.607,43 €
Valore stimato (Arrotondato all'euro):	95.607,00 €

Al valore stimato è necessario decurtare:

- i costi necessari per la C.I.L.A. in Sanatoria di cui al precedente paragrafo e quantificati in 6.000,00 € comprensivo di iva e c.p., comprensivi di diritti di segreteria e di istruttoria, sanzione amministrativa, onorario professionale del tecnico;



- i costi per la revisione dell'impianto di riscaldamento in quanto è carente delle necessarie dichiarazioni tecniche e del libretto d'impianto; tali costi possono essere quantificati in € 2.500,00 comprensivo di iva.

Alla luce di tutte le considerazioni svolte, il valore dell'immobile è quantificato in **87.107,00 €**.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo G.E. tutti i riscontri con i quesiti postigli. La presente relazione, previo contestuale invio della stessa al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, viene depositata in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

Catanzaro, 04.06.2024

Il consulente tecnico

Dott.ssa Ing. Silvia Costa



2. Allegati

Allegato 1 – Conferimento incarico e quesiti

Allegato 2 – Verbale di sopralluogo dell'immobile

Allegato 3 – Quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)

Allegato 4 – Annunci Immobiliari

Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)

Allegato A.1 – Annunci Immobiliari di agenzie operanti nel settore

Allegato B.1 – Riferimenti Borsino Immobiliare

Allegato I.1 – Ispezione ipotecaria

Allegato O.1 – Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Allegato P.1 – Planimetria catastale

Allegato V.1 – Visura catastale storica





TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 8.6.2023, consegnato il 29.5.2023 ed iscritto a ruolo il 12.6.2023;
vista l'istanza di vendita depositata in data 27.6.2023, esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in pari data, ed esaminata altresì la nota di trascrizione del pignoramento
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **12 settembre 2024, ore 10:15**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno **AVV. VINCENZO ARNÒ**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato **ING. SILVIA COSTA** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:



- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
- 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;

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

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

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

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

AVVISA il DEBITORE



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

DISPONE

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

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

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

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

Lì 26/12/2023

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Di Credico





TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

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

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



- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;
pone a carico del creditore precedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.

Dott.ssa Chiara Di Credico



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Catanzaro
Consulenza Tecnica d' Ufficio
Procedura n° 53/2023 R.G.E.

Giudice – Dott.ssa Chiara Di Credico

L' anno 2024 il giorno 25 del mese di gennaio alle ore 9:30, la sottoscritta Ing. Silvia Costa – in qualità di C.T.U. nominata nella Procedura n° 53/2023 R.G.E.- si è recata, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Arnò, presso i luoghi di causa, siti nel Comune di Catanzaro (CZ) ed ubicati in Via dei Garofani (Fg. 51 part. 437 sub. 6). Sul luogo sono intervenuti:

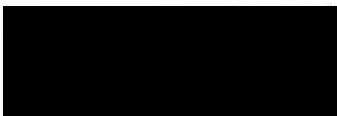
- Aw. VINCENZO ARNÒ
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 9:35

Il G.E. dispone che il CTU nominato previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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;



VERBALE DI SOPRALLUOGO

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

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

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

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;

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;

VERBALE DI SOPRALLUOGO

OSSERVAZIONI:

In data odierna si è provveduto a visitare il bene oggetto di causa ed è stato eseguito un rilievo metrico fotografico finalizzato ad accertare le consistenze del bene all'attuale data.

L'immobile è attualmente abitato dalle Sigg.^{re} [redacted] che le abita congiuntamente a n°3 figli di cui 2 minori.

Si fa presente che il suddetto immobile risulta affittato alle Sigg.^{re} [redacted] del giudice con il provvedimento di separazione.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:
 - idrico fognario, elettrico, assente di metano, antincendio, riscaldamento, rete wi-fi; non sono presenti condizionatori ed il riscaldamento avviene con impianti a gas.
 Il complesso è fornito di termo-camino e bollitore a gas ed è fornito di un'autokey con un accumulatore di carica.

Non è stata riscontrata la presenza di una finestra (non presente in questo) né nel vano di accesso - soggiorno.

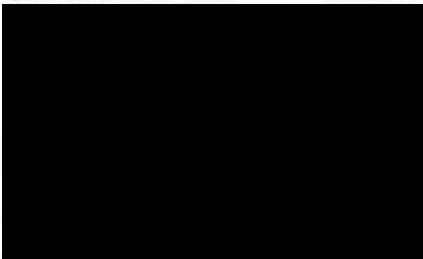
##

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Area for notes or observations, currently blank.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:40.

Presenti:



Il Consulente Tecnico d' Ufficio

Ing. Silvia Costa

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Silvia Costa', written over a horizontal line.



Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.

Da **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

A **comune di catanzaro** <ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it>, **settore sue**
<settlement.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it>

Data sabato 6 aprile 2024 - 18:12

Si allega quanto in oggetto e si resta in attesa di un riscontro.

Cordialmente

Ing. Silvia Costa

Accesso agli atti_Comune di Catanzaro-signed.pdf

Conferimento incarico.pdf

DOC_1701746130.pdf

MYPAY_RT_00129520797_RF78013300000000075570000.pdf



Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A silvia.costa2@ingpec.eu <silvia.costa2@ingpec.eu>

Data sabato 6 aprile 2024 - 18:12

Ricevuta di accettazione

Il giorno 06/04/2024 alle ore 18:12:43 (+0200) il messaggio
"Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr." proveniente da
"silvia.costa2@ingpec.eu"
ed indirizzato a:
sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it ("posta certificata")
ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec21023.20240406181243.278317.537.1.51@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s



Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

A **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

Data sabato 6 aprile 2024 - 18:12

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/04/2024 alle ore 18:12:45 (+0200) il messaggio "Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr." proveniente da "silvia.costa2@ingpec.eu" ed indirizzato a "sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.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: opec21023.20240406181243.278317.537.1.51@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr." sent by "silvia.costa2@ingpec.eu", on 06/04/2024 at 18:12:45 (+0200) and addressed to "sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21023.20240406181243.278317.537.1.51@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s



Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

A **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>

Data sabato 6 aprile 2024 - 18:12

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/04/2024 alle ore 18:12:46 (+0200) il messaggio "Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr." proveniente da "silvia.costa2@ingpec.eu" ed indirizzato a "ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.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: opec21023.20240406181243.278317.537.1.51@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr." sent by "silvia.costa2@ingpec.eu", on 06/04/2024 at 18:12:46 (+0200) and addressed to "ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21023.20240406181243.278317.537.1.51@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s



Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 36134 del 08/04/2024

Da **ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it**
<ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it>
A **silvia.costa2@ingpec.eu** <silvia.costa2@ingpec.eu>
Data lunedì 8 aprile 2024 - 09:07

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "Richiesta di accesso agli atti _Proc. Esec. Immobiliare n. 53/2023 r.g.espr.", acquisita con protocollo N. 36134 del 08/04/2024





Città di Catanzaro

Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

All'Ing. Silvia Costa

silvia.costa2@ingpec.eu

Oggetto: richiesta accesso agli Atti (Legge 241/90 e smi D.P.R. 184/06) protocollo n° 36098 del 08.04.2024. **RISCONTRO.**

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti ed Atti amministrativi di cui in oggetto, si comunica che, avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, al momento il fascicolo non è stato rinvenuto per la consultazione.

Lo scrivente Settore si obbliga a proseguire le ricerche, ed a comunicare l'eventuale reperimento del fascicolo in oggetto.

Il Responsabile del Procedimento
Avv. Marianna Torchia

Il Dirigente
Ing. Giovanni Laganà

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata e Sue
Pian. Fabio Gualtieri



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: Calabria
Comune: CATANZARO
Indirizzo: Via dei Garofani, n. 34
Piano:
Interno:
Coordinate GIS:

Zona climatica: C
Anno di costruzione:
Superficie utile riscaldata (m²): 118,99
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 451,71
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	CATANZARO				Sezione	Foglio 51				Particella	437			
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

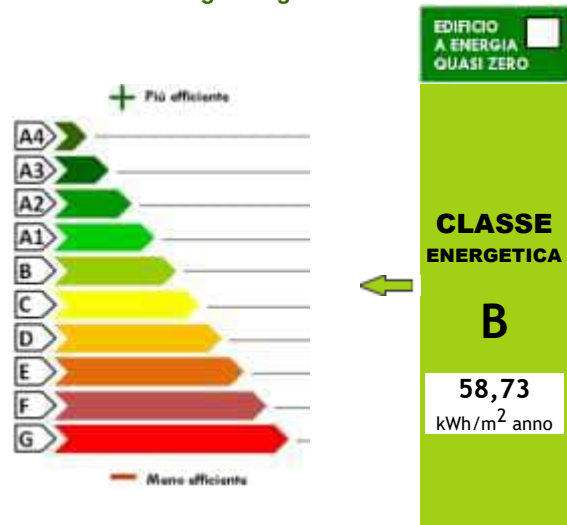
INVERNO



ESTATE



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

A1

53,24 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	SOURCE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	191,13 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 58,73
☒	Gas naturale	350,31 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 106,30
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☒	Biomasse	3.242,66 kg	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 13,23
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					A1 44,64 kWh/m ² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6	Installazione dei seguenti impianti: Solare termico	No	26,0	A1 - 44,64	26 anni



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	451,710	m ³
S - Superficie disperdente	308,917	m ²
Rapporto S/V	0,684	
EPH,nd	52,3	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,03	-
YIE	0,71	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 kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	Termocamino			Biomassa	25,0	0,394 η_H	105,7	27,2
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						0,423 η_W	0,5	31,5
Impianti combinati	Caldaia Standard	0		Gas naturale (Metano)	24,0	0,534 η_{gn}		
Produzione da fonti rinnovabili	Termocamino			Biomassa	25,0			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



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	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	SILVIA COSTA	
Indirizzo	VIA E. DE RISO N. 65	
E-mail	ING.SILVIACOSTA1@GMAIL.COM	
Telefono	3200694019	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/Iscrizione	Ingegneri Provincia di Catanzaro n. 2993	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

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?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione 30/05/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



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 confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

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

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.





Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



Vedi 17 foto

 Villa unifamiliare, nuova, 202 m², Siano - Cava, Catanzaro

€ 250.000 5 locali 202 m² superficie 2 bagni No ascensore



Il mutuo ideale per te
A partire da € 700 /mese

CALCOLA MUTUO



Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

Descrizione

NUOVE COSTRUZIONI: VILLE SINGOLE A CATANZARO

NUOVE COSTRUZIONI - Catanzaro, Via della Pineta- Q.re Siano, situate in zona residenziale nei pressi della bretella di attraversamento della vallata del "Musofalo che porta dentro la città, proponiamo in vendita NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "Piana del Sole" costituito da ville

LEGGI TUTTO

Informazioni

ALTRE CARATTERISTICHE

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RI117 - 16/04/2024
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	202 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	2 piani: Piano terra, 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
DISPONIBILITÀ	Libero

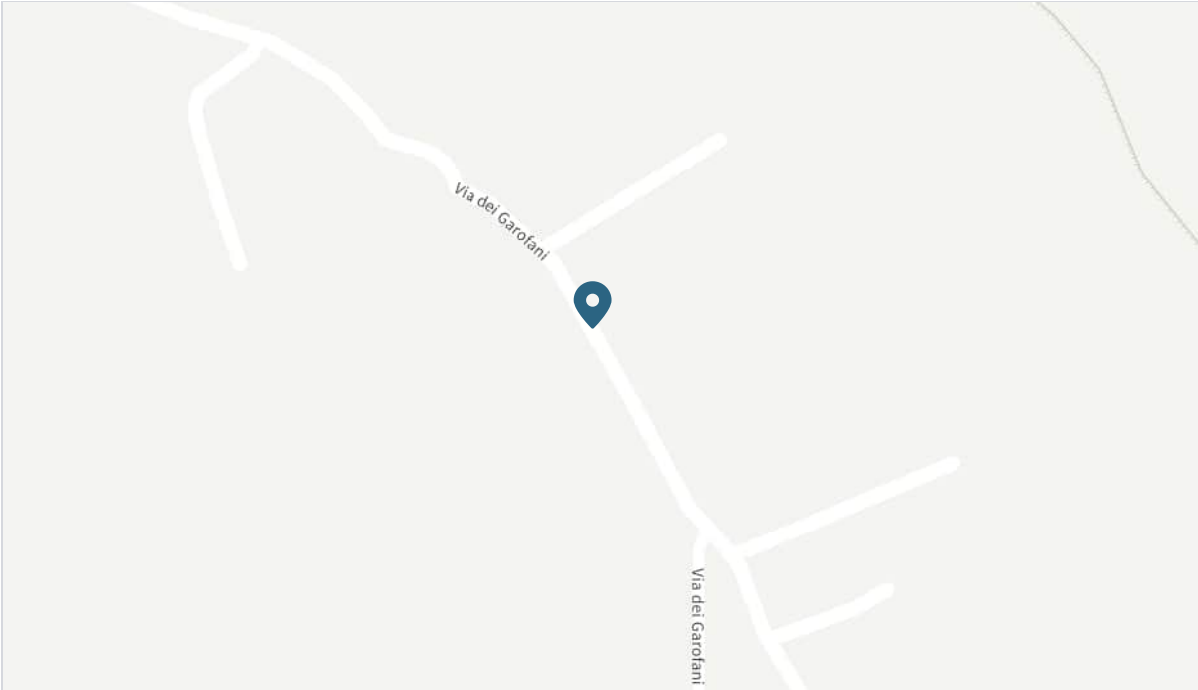
Costi

PREZZO	€ 250.000
--------	-----------

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2023
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	A+ 

Mappa



ESPANDI

3D





Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



 Trilocale via dei Tulipani, Siano - Cava, Catanzaro

€ 110.000  3 locali  120 m² superficie  2 bagni  1 piano  No ascensore



Il mutuo ideale per te
A partire da € 308 /mese

[CALCOLA MUTUO](#)



Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

[PRE-APPROVA MUTUO](#)

Descrizione

APPARTAMENTO IN VENDITA A SIANO

SIANO - Via Dei Tulipani - Proponiamo in vendita appartamento di ampia metratura in un piccolo stabile di due piani. L'immobile è posto al primo piano al quale si accede tramite delle comode scale che portano a uno dei due balconi fronte strada: all'interno è



composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile dotata di camino, due ampie camere da letto, di cui una con servizio in camera dotato di

▼ LEGGI TUTTO

Informazioni

ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto	Esposizione esterna	Balcone	Impianto tv singolo
	Infissi esterni in vetro / metallo			

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-104764401 - 02/02/2024			
CONTRATTO	Vendita			
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media			
SUPERFICIE	120 m² - Vedi dettaglio			
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile			
PIANO	1°			
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani			
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune			
DISPONIBILITÀ	Libero			
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto	Esposizione esterna	Balcone	Impianto tv singolo
	Infissi esterni in vetro / metallo			

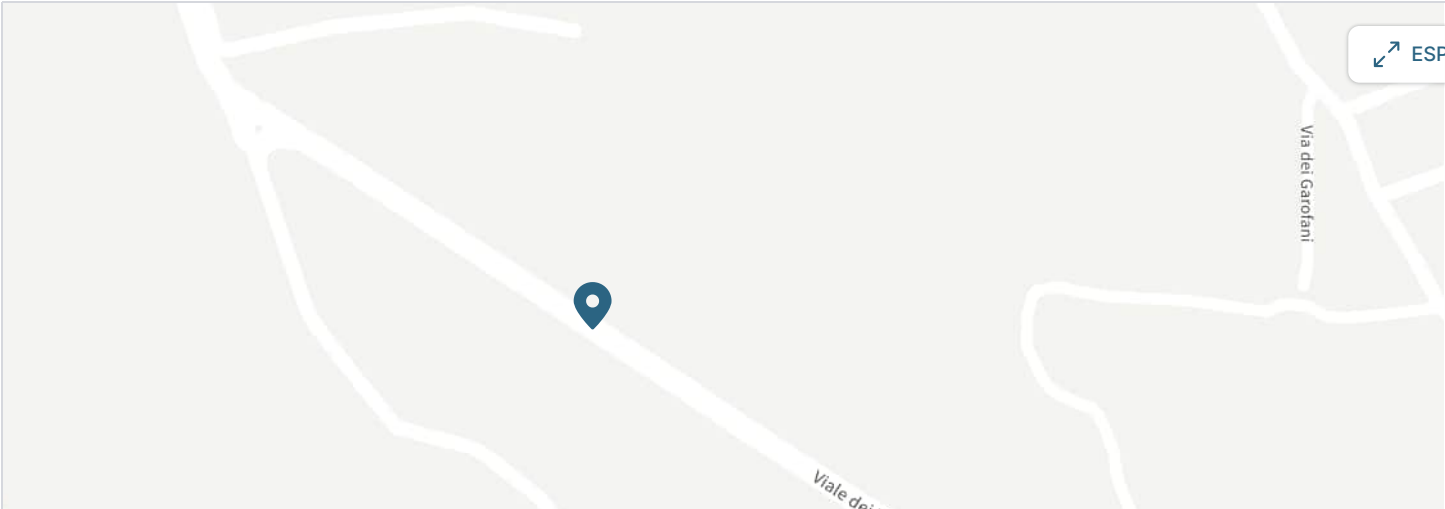
Costi

PREZZO	€ 110.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

Mappa



 ESPANDI

3D

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55dd4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c



Catanzaro (CZ)

ZONA SIANO

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Di Tipo Economico

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare.. Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.014**

Valore medio
Euro **1.184**

Valore massimo
Euro **1.355**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Valore medio

Valore massimo

Valuta subito questo immobile

Servizi Immobiliari



Valore minimo <i>Euro</i> 787	Valore medio <i>Euro</i> 888	Valore massimo <i>Euro</i> 989	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo <i>Euro</i> 901	Valore medio <i>Euro</i> 1.033	Valore massimo <i>Euro</i> 1.166	Valuta subito questo immobile

A partire da 150€

PROCEDI

Asta Villi

		€ 7 026	€ 107 62
--	--	---------	----------

Informazioni

CHI SIAMO

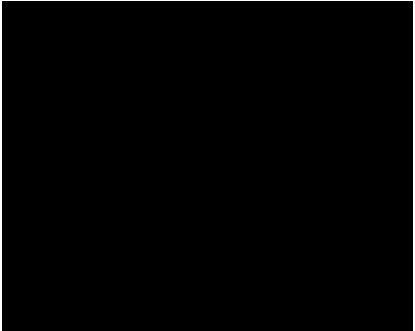
Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Scopri di più... >

CONSULTAZIONE

COLLABORA

CONTATTI



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

Data 01/05/2024 Ora 17:15:10
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T52485 del 01/05/2024

per immobile

Richiedente CSTSLV

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 51 - Particella 437 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 30/04/2024

Elenco immobili

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0051 Particella 00437 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 09/12/2004 - Registro Particolare 17497 Registro Generale 28016
Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707/8477 del 10/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 23/05/2008 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 8221
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 5420/3291 del 19/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 23/05/2008 - Registro Particolare 1484 Registro Generale 8222
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 5421/3292 del 19/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 13/06/2023 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 9058
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 1826 del 23/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 1899 Registro Generale 2247
Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707 del 10/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



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

Data 01/05/2024 Ora 17:15:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T52485 del 01/05/2024

per immobile

Richiedente CSTSLV

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 2248
Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 32707 del 10/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: CATANZARO
Fascia/zona: Periferica/SIANO
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 5
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	980	1200	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1100	L	3	4,3	N
Box	NORMALE	415	610	L	2,2	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	330	460	L	1,6	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	325	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,4	6,4	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

Torna alla pagina di ricerca

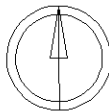
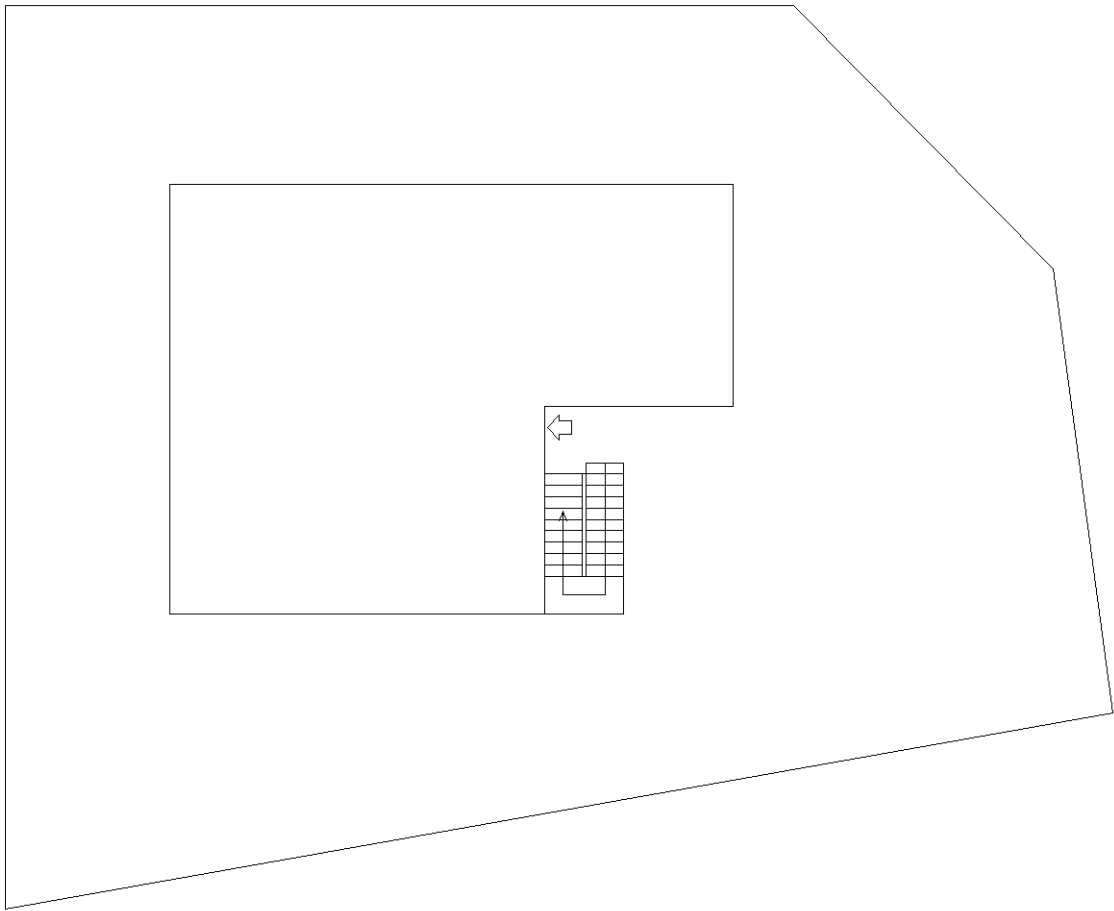


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0213002 del 16/09/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Via Dei Garofani civ. 34	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 51 Particella: 437 Subalterno: 6	Compilata da: Canino Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2111

Scheda n. 1 Scala 1:200

SVILUPPO CON CORTE

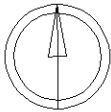
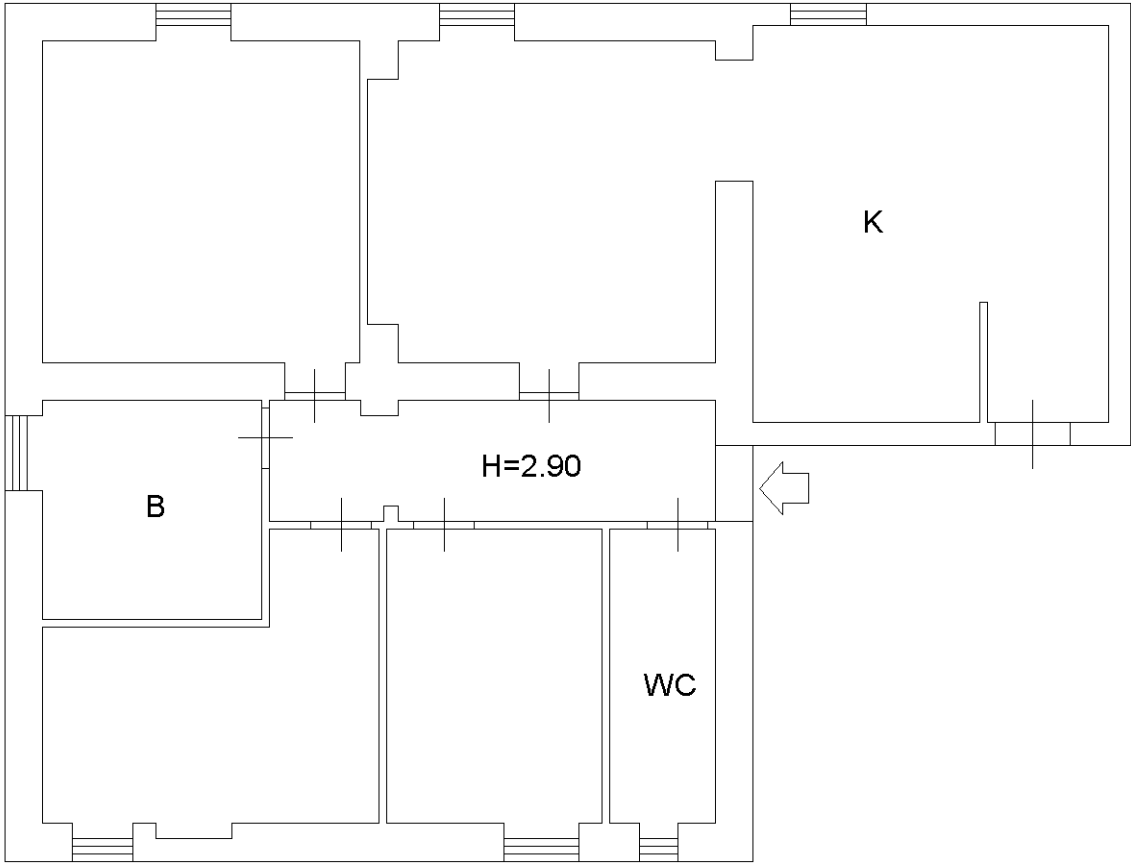


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0213002 del 16/09/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Via Dei Garofani civ. 34	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 51 Particella: 437 Subalterno: 6	Compilata da: Canino Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2111

Scheda n. 2 Scala 1:100

PIANO TERRA



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice:C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 51 Particella: 437 Sub.: 6

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/2 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		51	437	6	4		A/2	U	6 vani	Totale: 161 m² escluse aree scoperte**: 141 m²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI GAROFANI n. 34 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. CZ0262164 del 08/11/2004					Partita			Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 51 - Particella 437

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/2004

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		51	437	6	4		A/2	U	6 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE del 03/11/2004 Pratica n. CZ0257115 in atti dal 03/11/2004 VARIAZ. CLASS. PROPOSTO (n. 39830.1/2004)
Indirizzo		VIA DEI GAROFANI n. 34 Piano T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. CZ0262164 del 08/11/2004	Partita		Mod.58	
----------	--	---------	--	--------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 51 - Particella 437

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2004

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		51	437	6	4		A/3	2	6 vani		Euro 272,69	VARIAZIONE del 16/09/2004 Pratica n. CZ0213002 in atti dal 16/09/2004 AMP. PER ANNESS. DI ATTINENZA SCOP. (n. 35361.1/2004)	
Indirizzo			VIA DEI GAROFANI n. 34 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione degli intestati dal 19/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/05/2008 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 5420 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5057.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 23/05/2008	

Situazione degli intestati dal 10/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/05/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 32707 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17497.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 13/12/2004	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
2				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
3				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
4				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
5				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
6				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
7				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
8				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
9				(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/11/2004
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/09/2004 Pratica n. CZ0213002 in atti dal 16/09/2004 AMP. PER ANNESS. DI ATTINENZA SCOP. (n. 35361.1/2004)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

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		51	437	2	4		A/4	3	5 vani		Euro 206,58 L. 400.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA DEI GAROFANI Piano T									
Notifica						Partita		18819		Mod.58		-

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		51	437	2	4		A/4	3	5 vani		Euro 247,90 L. 480.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA DEI GAROFANI Piano T									
Notifica						Partita		18819		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/1988

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		51	437	2	4		A/4	3	5 vani		Euro 0,30 L. 585	CLASSAMENTO del 07/05/1988 in atti dal 14/03/1998 (n. 877/1985)
Indirizzo		VIA DEI GAROFANI Piano T										
Notifica							Partita	18819		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		51	437	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DEI GAROFANI Piano T										
Notifica							Partita	18819		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dal 24/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
2					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
3					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
4					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
5					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
6					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
7					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
8					(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004	
9						(1) Proprieta' 1/9 fino al 16/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/1999 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 117 registrato in data 10/02/1999 - SUCC.DI [REDACTED] Voltura n. 1403.1/1999 - Pratica n. CZ0194130 in atti dal 24/08/2004				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Situazione degli intestati dal 19/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 9/27 fino al 24/01/1999
2			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
3			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
4			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
5			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
6			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
7			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
8			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
9			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
10			(1) Proprieta' 2/27 fino al 24/01/1999
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/1997 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 524 registrato in data 09/06/1998 - SUCC.DI [REDACTED] Voltura n. 5361.1/1999 - Pratica n. CZ0194115 in atti dal 24/08/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/12/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

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).