

# ***TRIBUNALE DI CATANZARO***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***



***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PIERPAOLO VINCELLI***

***PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 136/1998***

***PROMOSSA DA  
BANCA COMMERCIALE ITALIANA  
CONTRO***

***RELAZIONE DI STIMA  
DEL COMPENDIO PIGNORATO***



## PREMESSA

*Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Pierpaolo Vincelli, all'udienza del 13 gennaio 2022, nominava in sostituzione del C.T.U. il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di fornire i chiarimenti richiesti con l'ordinanza del 20 settembre 2021: **“Dica quale sia l'attuale valore della porzione immobiliare ancora da vendere (foglio 73 Particella 321 sub.3,4), mediante deposito di sintetica relazione”***

## OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

*Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere la documentazione inerente alla valutazione del compendio pignorato, e contattava il Custode Giudiziario Avv. Francesco Miceli provvedendo a concordare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 febbraio 2022 ore 15:30. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto si recava presso l'immobile pignorato e compiva una ricognizione interna ed esterna con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali, redigendo apposito verbale.*

## DESCRIZIONE DEI BENI

*Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile pignorato, il sottoscritto reputa necessario indicarne le specifiche caratteristiche quali localizzazione-tipologia edilizia, destinazione d'uso, stato di conservazione-livelli di finiture e risultanze catastali.*

### LOCALIZZAZIONE - TIPOLOGIA EDILIZIA

*L'immobile oggetto di pignoramento è una villa singola in Via Dei Conti Falluc, in prossimità del quartiere S. Maria di Catanzaro, e nelle vicinanze dell'area commerciale di Via Lucrezia della Valle. Si compone di piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.*

### DESTINAZIONE D'USO

*Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile pignorato ha destinazione A/7 “Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.”*



**STATO DI CONSERVAZIONE - LIVELLI DI RIFINITURE**

*Nel corso dell'accesso del 4 febbraio 2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e con rifiniture risalenti all'epoca di edificazione. Il portone d'ingresso e gli infissi erano in legno con vetro singolo e dotati di persiane esterne, la pavimentazione ed i rivestimenti in monocottura, le porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, erano del tipo sottotraccia, e si presentavano visivamente in discrete condizioni. L'immobile presentava tra l'altro evidenti e diffuse tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica, proveniente dal terrazzo del secondo livello.*

**RISULTANZE CATASTALI**

*Dall'esame della precedente relazione di stima, a firma dell'Arch. Francesco Gentile, si evince che la villa era originariamente composta da unica unità abitativa, tuttavia sulla base degli elaborati estratti presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate da parte del sottoscritto, è emerso che per mezzo del protocollo n. CZ0110566 del 5 novembre 2014 è stata realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni con frazionamento e fusione (n.24385.1/2014). Pertanto a seguito del frazionamento, sono stati due distinti subalterni numerati con il n.3 ed il n.4.*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL SUB.3**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
CATANZARO	73	321	3	A/7	U	11,5 vani	Euro 742,41	VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano S1-T-1-2

INTESTATI CATASTALI

1	
---	--

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL SUB. 4**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
CATANZARO	73	321	4	A/7	U	5,5 vani	Euro 355,06	VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano T-1

INTESTATI CATASTALI

1	
---	--

**SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI SUB.3**

*L'immobile pignorato sulla base della planimetria catastale si compone al piano seminterrato di cantina, al piano terra di ampio ingresso-disimpegno, soggiorno doppio con terrazzo, disimpegno zona giorno, cucina, bagno, ripostiglio, al piano primo di disimpegno zona notte, tre camere da letto, bagno, lavanderia secondo*



*bagno e ripostiglio, ed al piano secondo di vano unico locale mansarda con bagno e terrazzo.*

#### **SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI SUB.4**

*L'immobile pignorato sulla base della planimetria catastale si compone al piano terra di ingresso su soggiorno con terrazza, ripostiglio, disimpegno, cucina ripostiglio e bagno, al piano primo si compone di disimpegno zona notte, camera da letto e bagno con terrazzino.*

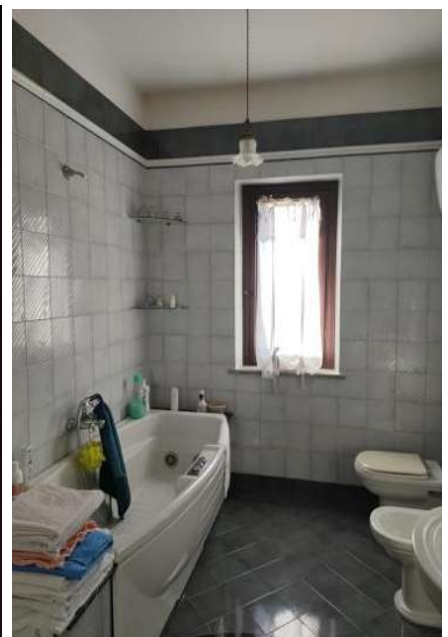
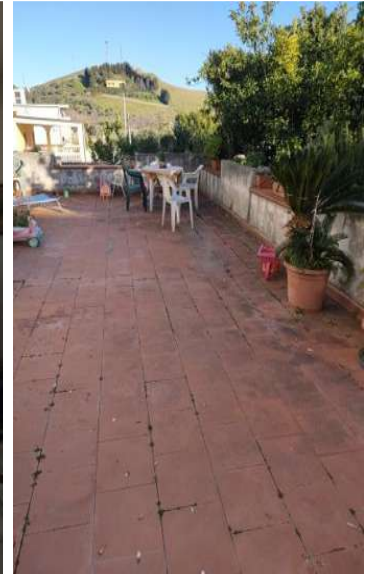
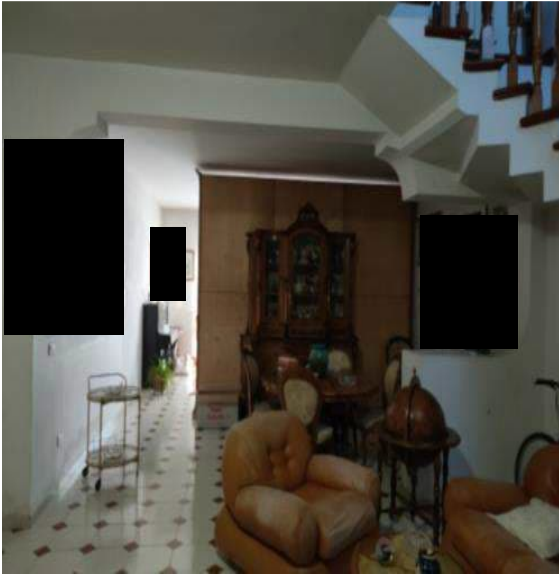
### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **VISTA ESTERNA DELL'IMMOBILE**



#### **VISTA INTERNO SUBALTERNO 3**



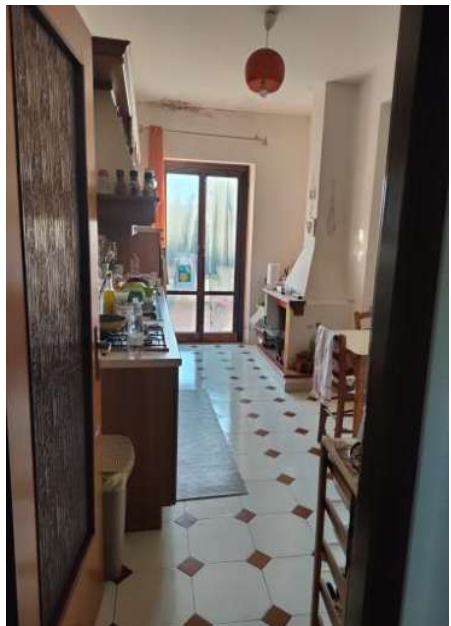




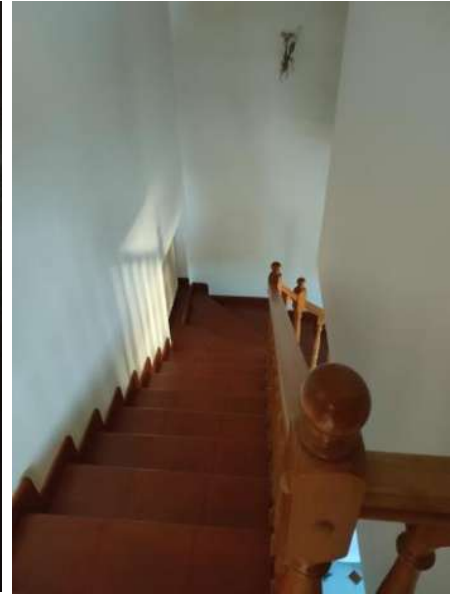
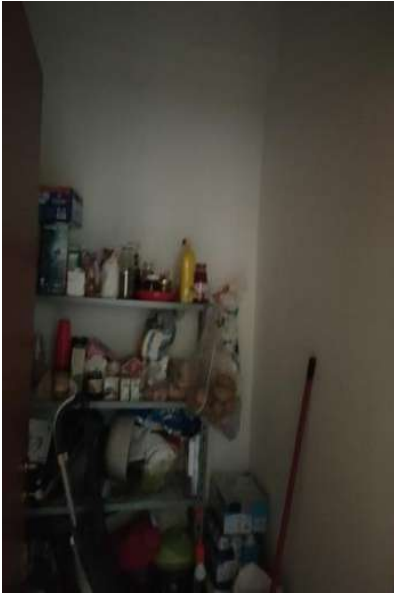




**VISTA INTERNO SUBALTERNO 4**







### **IL CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DELL'ATTUALE VALORE**

*Per quanto alla determinazione dell'attuale valore dell'immobile pignorato, il sottoscritto come di consuetudine nella stima relativa alle Procedure Esecutive Immobiliari, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Ville e Villini", facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare, e successivo raffronto per mezzo di ricerca sul mercato libero, con immobili con caratteristi simili posti nella medesima zona di quello oggetto di stima.*

### **QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE-OMI**

*In relazione alle quotazioni ufficiali, il sottoscritto ha preso in esame il valore di riferimento medio per quanto al [REDACTED] e ha proceduto al calcolo del valore medio tra le quotazioni minime e massime dell'Osservatorio del Mercato*



*Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella medesima zona. Di seguito è riportata un'apposita tabella, contenente le quotazioni al metro quadro estratte ed allegate.*

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
Borsino Immobiliare (valore medio)	Ville e Villini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	998,00
O.M.I. (valore medio calcolato)	Ville e Villini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	1.275,00
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.136,50</b>

### **RICERCA SU MERCATO LIBERO**

*In relazione alla ricerca di immobili con caratteristiche simili in vendita sul mercato libero, il sottoscritto ha preso in esame alcuni annunci pubblicitari di note Agenzie Immobiliari operanti in zona. Di seguito è riportata una tabella, contenente le quotazioni calcolate sulla base del prezzo richiesto e della metratura proposta.*

<b>AGENZIA IMMOBILIARE</b>	<b>UBICAZIONE IMMOBILE</b>	<b>PREZZO (€)</b>	<b>METRATURA (mq.)</b>	<b>VALORE MEDIO (€/mq)</b>
		270.000,00	210,00	1.285,71
		315.000,00	385,00	818,18
		495.000,00	550,00	900,00
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>1.001,29</b>

### **COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE PUNTI DI MERITO**

*Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'immobile pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.*

<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>MODALITA'</b>	<b>COEFF.</b>	<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>MODALITA'</b>	<b>COEFF.</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	Plurifamiliare	/	<b>RISCALDAMENTO</b>	Centrale	+4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
<b>VETUSTA'</b>	Meno di 5 anni	+10%	<b>INFISSI ESTERNI</b>	Assente	/
	Da 5 a 10 anni	+5%		Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 30 anni	-10%		Assenti	-4%
	Più di 30 anni	-20%	<b>FINISTRATURE</b>	Termo-acustiche	+4%
<b>FINITURE</b>	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-3%
	Civili	/	<b>SPAZI COMUNI</b>	Assenti	/



	<b>Economiche</b>	<b>-10%</b>		<i>Cortile</i>	+2%
<b>MANUTENZIONE</b>	<i>Ottima</i>	+10%		<b>Giardino</b>	<b>+4%</b>
	<i>Buona</i>	+3%		<i>Parco</i>	+6%
	<i>Normale</i>	/			
	<b>Scadente</b>	<b>-15%</b>			
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>					<b>-30%</b>

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO**

A seguito del calcolo del valore al metro quadrato della zona per unità immobiliari simili, dell'indagine di mercato svolta nonché del calcolo dei coefficienti correttivi per punti di merito, il sottoscritto procede al calcolo del valore medio al metro quadro.

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>€/mq</b>
Valore medio quotazioni Borsino Immobiliare ed O.M.I. Agenzia delle Entrate	Ville e Villini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	1.136,50
Valore Medio derivante da indagine sul libero mercato	Ville e Villini	PROVINCIA CATANZARO COMUNE CATANZARO ZONA PERIFERICA S,MARIA CENTRO	1.001,29
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.068,89</b>
<b>Decremento per punti correttivi di merito (-30%)</b>			<b>-320,66</b>
<b>VALORE FINALE</b>			<b>748,23</b>

### **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

L'immobile pignorato, costituito da due unità abitative con relativi subalterni è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, sulla base delle planimetrie dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

<b>IMMOBILE CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.3</b>	<b>SUPERFICIE (MQ.)</b>	<b>INCIDENZA (%)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>
CANTINA	32,00	35%	11,20
PORZIONE DI VILLA PIANO T-1	255,00	100%	255,00
TERRAZZA PIANO T	36,00	35% (fino a 25 mq) eccedenza al 10 %	9,85
BALCONI PIANO I°	10,00	25% (fino a 25 mq) eccedenza al 10 %	2,50
LOCALE MANSARDA	64,00	75%	48,00
TERRAZZA PIANO II°	63,00	35% (fino a 25 mq) eccedenza al 10 %	12,55
<b>TOTALE</b>			<b>339,10</b>



<b>IMMOBILE CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.4</b>	<b>SUPERFICIE (MQ.)</b>	<b>INCIDENZA (%)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>
<i>PORZIONE DI VILLA PIANO T-1</i>	105,00	100%	105,00
<i>TERRAZZA PIANO T</i>	34,00	35% (fino a 25 mq) eccedenza al 10 %	9,65
<i>BALCONI PIANO I°</i>	8,30	25% (fino a 25 mq) eccedenza al 10 %	2,07
<b>TOTALE</b>			<b>116,72</b>

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SUBALTERNI**

*Il valore di stima è stato determinato facendo riferimento alle superfici commerciali, ed al valore al metro quadro.*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (MQ.)</b>	<b>VALORE (€/M.Q.)</b>	<b>VALORE FINALE (€)</b>
<b>PORZIONE DI VILLA CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.3</b>	339,10	748,23	€ 253.724,79

*Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile identificato catastalmente al Comune di Catanzaro, foglio 73 part. 321 sub. 3, è di € 253.724,79 (duecentocinquantatremilasettecentoventiquattro/79), a cui andranno decurtate le spese relative al rifacimento ed impermeabilizzazione della terrazza al piano secondo, che può essere forfettariamente stimato in € 10.000,00 (diecimila/00), pertanto conclusivamente, il valore dell'unità è di € 243.724,79 (duecentoquarantatremilasettecentoventiquattro/79) arrotondati per comodità ad € 243.700,00 (duecentoquarantatremilasettecento/00).*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (MQ.)</b>	<b>VALORE (€/M.Q.)</b>	<b>VALORE FINALE (€)</b>
<b>PORZIONE DI VILLA CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.4</b>	116,72	748,23	87.333,40

*Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile identificato catastalmente al Comune di Catanzaro, foglio 73 part. 321 sub. 4, è di € 87.333,40 (ottantasettemilatrecentotrentatrè/40), arrotondato per comodità ad € 87.300,00 (ottantasettemilatrecento/00).*



**Conclusivamente, essendo già stata venduto il 50%, il valore delle rimanenti quote ancora da vendere sarà:**

DESCRIZIONE	VALORE STIMATO (€)	QUOTA ANCORA DA VENDERE	VALORE QUOTA DA VENDERE (€)
PORZIONE DI VILLA CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.3	243.700,00	1/2	121.850,00
PORZIONE DI VILLA CATANZARO FOGLIO 73 PART. 321 SUB.4	87.300,00	1/2	43.650,00

**CONSIDERAZIONI FINALI**

*Il sottoscritto deposita la Relazione di Stima relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, rimanendo a disposizione per qualsivoglia richiesta da parte del Giudice dell'Esecuzione.*

*Allegati:*

- ✓ Verbale di Sopralluogo del 3 febbraio 2022;
- ✓ Estratto di Mappa Catanzaro Foglio 73 part. 321;
- ✓ Visura Storica Catastale Fabbricati Catanzaro Foglio 73 part. 321 sub.3;
- ✓ Planimetria Catastale Catanzaro Foglio 73 part. 321 sub.3;
- ✓ Visura Storica Catastale Fabbricati Catanzaro Foglio 73 part. 321 sub.4;
- ✓ Planimetria Catastale Catanzaro Foglio 73 part. 321 sub.4;
- ✓ Valore al metro quadro Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;
- ✓ Valore al metro quadro [REDACTED];
- ✓ Annuncio Vendita Villa Unifamiliare Via Dei Conti Falluc;
- ✓ Annuncio Vendita Villa Unifamiliare Via Benedetto Musolino;
- ✓ Annuncio Vendita Villa Unifamiliare Via Solferino.

Catanzaro lì, 4 marzo 2022

L'Esperto Stimatore  
Arch. Raffaele Riccelli



**PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il giorno 3 del mese di Febbraio dell'anno 2022 alle  
ore 15:30 il sottoscritto Arch. Raffaele Riccelli in qualità di  
Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 136/1998  
presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Catanzaro  
alla Via Don Carlo Felice per dare inizio alle operazioni di  
stima del compendio pignorato.

Sul posto sono convenuti:

Per il Creditore Procedente:

Per i Creditori Intervenuti:

Per il Debitore:

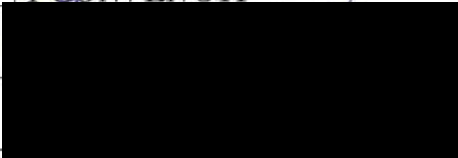
**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE**

Sopralluogo sull'immobile pignorato con  
riferimento con la planimetria catastale e  
report fotografico. Alle ore 15:40 giunge  
l'Avv. Nicolò quale custode giudiziario.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATE DALLE PARTI

Alle ore 16:10 lo scrivente riservandosi di valutare gli elementi  
raccolti potendo portare a termine le operazioni di  
sopralluogo dichiara le stesse *conduse*

I CONVENUTI



L'Esperto Stimatore  
*Raffaele Riccelli*  
Arch. Raffaele Riccelli



Firmato Da: RICCELLI RAFFAELE E mess. Da: ARUBAPES (S.P.A.) - ARUBAPES (S.P.A.) Serial#: 17b2c324711 cbc031bba553f23f4e7

Comune: (CZ) CATANZARO  
Foglio: 73

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1552,000 x 1104,000 metri

27-Jan-2022 9:9:44  
Protocollo pratica CZ0006370/2022  
Rich. n. 1438

N=29500

E=14600

1 Particella: 321



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2022

**Dati identificativi:** Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 742,41**

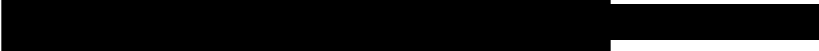
Zona censuaria **3**,

Categoria **A/7<sup>es</sup>**, Classe **U**, Consistenza **11,5 vani**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

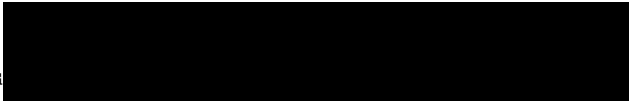
**Indirizzo:** VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano S1-T - 1-2

> **Intestati catastali**

> 1. 

Sede in **CATANZARO (CZ)**

Diritto di: Proprietà per 1/2

> 2. 

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

dal **05/11/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **CATANZARO (C352) (CZ)**  
Foglio **73** Particella **321** Subalterno **1**  
Foglio **73** Particella **321** Subalterno **2**

> **Indirizzo**

☐ dal 05/11/2014 al 29/11/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

VIA DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

☐ dal 29/11/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014 Pratica n. CZ0126467 in atti dal 29/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34152.1/2014)

> **Dati di classamento**

☐ dal 05/11/2014 al 09/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 515,17**

Zona censuaria **3**

Categoria **A/3<sup>b)</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

☐ dal 09/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 742,41**

Zona censuaria **3**

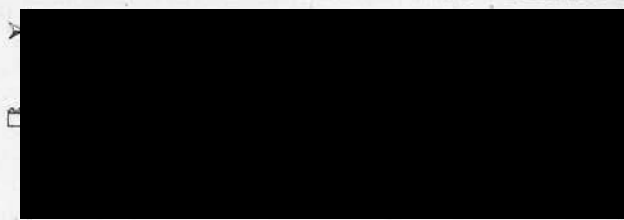
Categoria **A/7<sup>a)</sup>**, Classe **U**, Consistenza **11,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2015 Pratica n. CZ0102917 in atti dal 09/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31474.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0109609/2015 del 27/10/2015

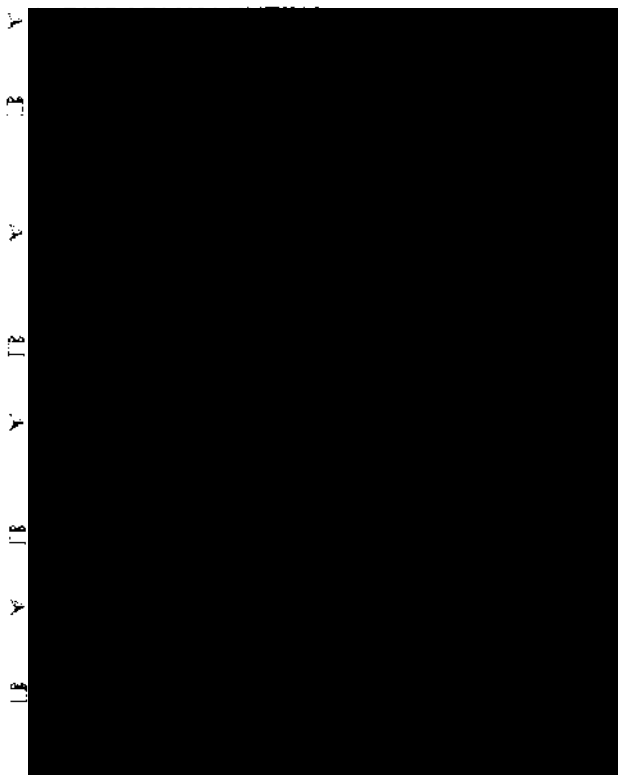
Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CATANZARO (C352)(CZ) Foglio 73 Particella 321 Sub. 3**



1. VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)



2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 2328 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12128.1/2014 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 19/12/2014

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/11/2014 - ISTANZA 37655/19 Voltura n. 3622.1/2019 - Pratica n. CZ0039752 in atti dal 03/06/2019

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1437 del 27/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00  
Richiedente: riccelli raffaele

**Legenda**

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0110566 del 05/11/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Dei Conti Falluc

oiv. 62/F

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 321

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

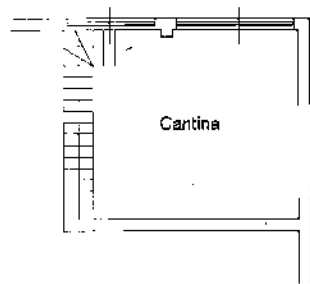
Prov. Catanzaro

N. 2877

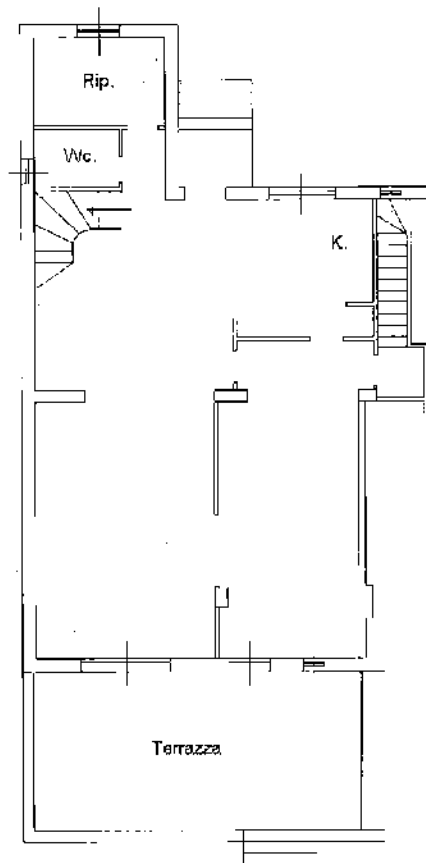
Scheda n. 1

Scala 1:200

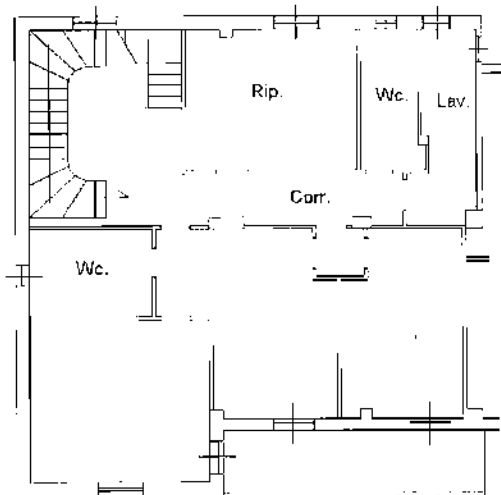
PIANO SEMINTERRATO H.= 2,60m.



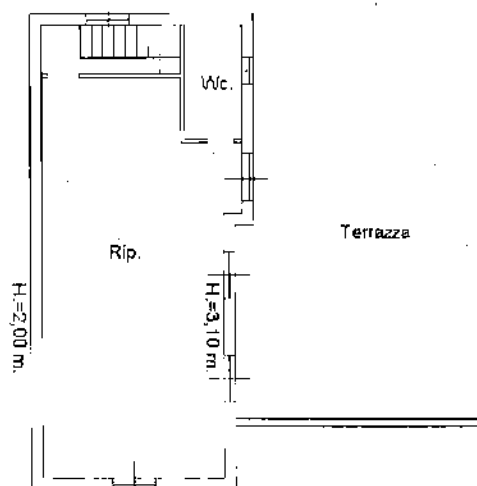
PIANO TERRA H.= 2,90m.



PIANO PRIMO H.= 2,90m.



PIANO SECONDO (Mansarda)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 73 Particella 321 Subalterno 3 >  
VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano SI-U - 1-2

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321**

Classamento:

Rendita: **Euro 355,06**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/7<sup>n</sup>**, Classe **U**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **4**

Indirizzo: **VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano T-1**

Dati di superficie: Totale: **127 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **117 m<sup>2</sup>**

> Intestati catastali

▼

▼

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☐ dal 05/11/2014

Immobile attuale

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **73** Particella **321** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **CATANZARO (C352) (CZ)**  
Foglio **73** Particella **321** Subalterno **1**  
Foglio **73** Particella **321** Subalterno **2**

> Indirizzo

📅 dal 05/11/2014 al 29/11/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 73 Particella 321 Subalterno 4

VIA DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano T-1

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

📅 dal 29/11/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 73 Particella 321 Subalterno 4

VIALE DEI CONTI FALLUC n. 62/F Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014 Pratica n. CZ0126468 in atti dal 29/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34153.1/2014)

> Dati di classamento

📅 dal 05/11/2014 al 09/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 73 Particella 321 Subalterno 4

Rendita: **Euro 298,25**

Zona censuaria 3

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe 3, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 09/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 73 Particella 321 Subalterno 4

Rendita: **Euro 355,06**

Zona censuaria 3

⌘ Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2015 Pratica n. CZ0102917 in atti dal 09/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31474.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0109609/2015 del 27/10/2015

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 73 Particella 321 Subalterno 4

Totale: **127 m<sup>2</sup>**

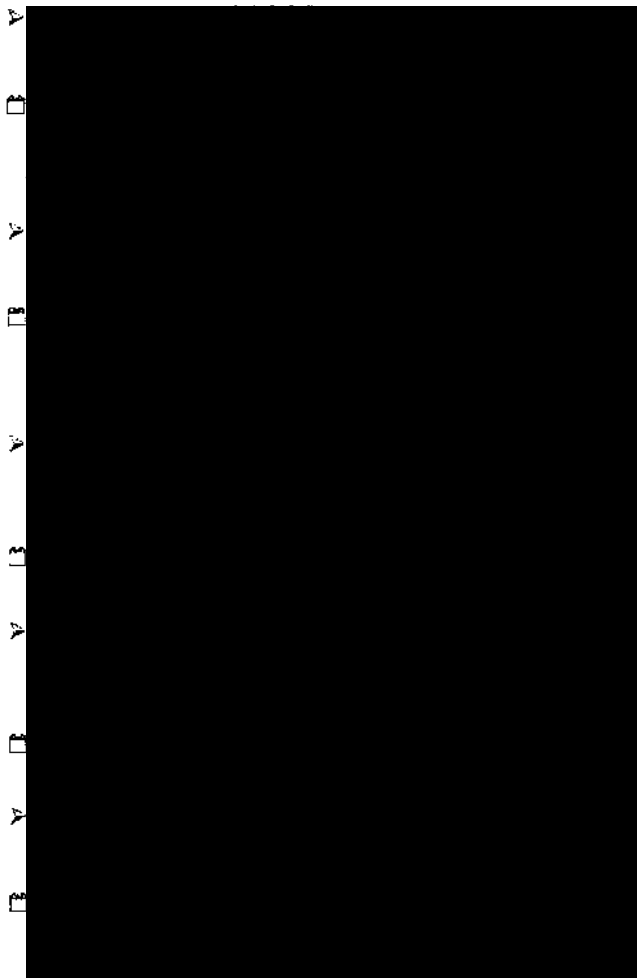
Totale escluse aree scoperte : **117 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/2014, prot. n. CZ0110566

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CATANZARO (C352)(CZ) Foglio 73 Particella 321 Sub. 4



1. VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. CZ0110566 in atti dal 05/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24385.1/2014)

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 2328 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12128.1/2014 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 19/12/2014

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/11/2014 - ISTANZA 37655/19 Voltura n. 3622.1/2019 - Pratica n. CZ0039752 in atti dal 03/06/2019

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1442 del 27/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00  
Richiedente: riccelli raffaele

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0110566 del 05/11/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Dei Conti Falluc

civ. 62/F

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 321

Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

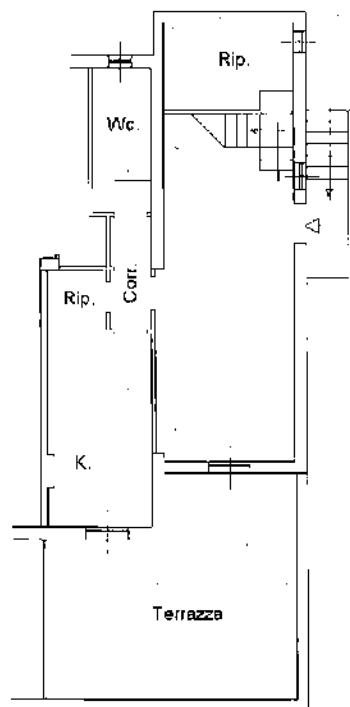
Prov. Catanzaro

N. 2B77

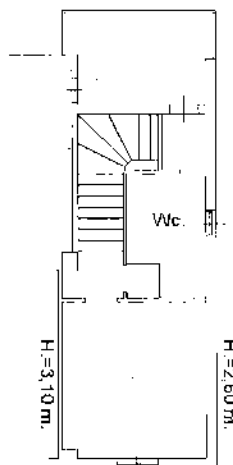
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H.= 2,90m.



PIANO PRIMO





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1200	L	3,1	4,5	N
Box	NORMALE	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,5	5,5	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 Q/ 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 definitivo](#)

Mettiamoci la faccia



**Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione**

# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

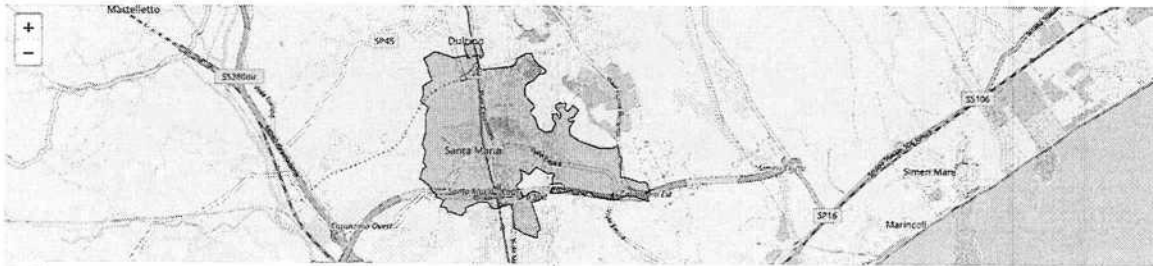
## Catanzaro (CZ)

### ZONA S.MARIA CENTRO

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona?



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

Semiperiferia  
Abitazioni Di Tipo Economico  
Passa a Borsino PRO

proceed

## Quotazioni Immobiliari 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 1.011

Valore medio  
Euro 1.178

Valore massimo  
Euro 1.345

Valore medio questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo  
Euro 850

Valore medio  
Euro 991

Valore massimo  
Euro 1.133

Valore medio questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro 781

Valore medio  
Euro 881

Valore massimo  
Euro 982

Valore medio questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di Villa

Valore minimo  
Euro 869

Valore medio  
Euro 998

Valore massimo  
Euro 1.128

Valore medio questo immobile



📷 20 Foto



### Villa unifamiliare viale dei Conti Falluc, Catanzaro

€ 270.000

🏠 5 locali | 📏 210 m<sup>2</sup> superficie | 🚿 2 bagni

📅 Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

### Descrizione

#### S.MARIA VILLA INDIPENDENTE CON TERRENO MQ 10.000

Immobilia [redacted] propone in vendita soluzione completamente indipendente di mq 210 disposta su 3 livelli . Al livello S1 si compone di locale rustico di mq 70 adibito momentaneamente a garage, al piano terra troviamo ingresso , cucina abitabile , salone e bagno ed al primo piano si compone di 3 camere da letto ed un bagno . La villa si presenta in buone condizioni . Termautonomo . Completa la proprietà terreno circostante di mq 10.000. Per fissare un appuntamento contattaci al n. 3715968430.

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-93156004 - 17/01/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare
SUPERFICIE	210 m <sup>2</sup>
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
POSTI AUTO	2 in garage/box, 3
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone Giardino privato

## Costi

PREZZO	€ 270.000
--------	-----------

## Efficienza energetica

RISCALDAMENTO	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> ▶ ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Mappa

**CHIAMA**

**CONTATTA**



📷 20 Foto

👁️ Virtual Tour  Video



Villa unifamiliare via Benedetto Musolino, 27. Catanzaro

€ 315.000

🏠 5+ locali   📏 385 m<sup>2</sup> superficie   🚿 3+ bagni

🏠 Troviamo il mutuo ideale per te

📄 Ricevi una stima immediata >

### Descrizione

#### BELLISSIMA VILLA UNIFAMILIARE CON AMPIO GIARDINO

Via Benedetto Musolino, Santa Maria di Catanzaro - Nelle immediate vicinanze della scuola Mattia Preti e della Caserma Dei Carabinieri di Santa Maria, in zona residenziale e signorile, composta da sole ville, proponiamo la vendita di una bellissima villa unifamiliare di ampia metratura, rifinita da materiali di alto pregio.

L'immobile è così composto:

PT: Ingresso, salone doppio con camino , cucina abitabile, camera, 2 servizi, ripostiglio, ampio giardino con accesso da più lati.

P1: 3 camere, 2 servizi, balconi.

Ps1: Soggiorno con cucina open-space, 2 camere, servizio, accesso all'ampio giardino di circa 800 mq.

La proprietà è completata da posti auto in corte esterna recintata da cancello automatico.

Parlando di scuole, l'immobile è vicino all'istituto Istituto Professionale di Stato (1 km).

Nei pressi dell'immobile è presente infine la seguente offerta di servizi: 3 supermercati.

Stai pensando di vendere o affittare casa?

RockAgent è l'innovativa agenzia immobiliare, che ti consente di vendere o affittare con soli € 495,00 assicurandoti un servizio di altissimo livello e risparmiando migliaia di euro di provvigioni.

Visita il sito [www.RockAgent.it](http://www.RockAgent.it) e richiedi una valutazione gratuita e senza impegno del tuo immobile!

CHIAMA

CONTATTA

RIFRIMENTO E DATA ANNUNCIO	33915 - 05/10/2021 - 26/02/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare
SUPERFICIE	385 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 5 altri), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
POSTI AUTO	4
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile signorile
ALTRE CARATTERISTICHE	Idromassaggio Cancelli elettrici Caminetto Taverna Fibra ottica Videocitofono Impianto di allarme Porta blindata Esposizione esterna Balcone Impianto tv singolo Cantina Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / metallo
Costi	
PREZZO	€ 315.000
SPESE CONDOMINIO	€ 1/mese

### Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1990
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> ▶ 175,00 kWh/m <sup>2</sup> anno

### Virtual tour

### Mappa

CHIAMA

CONTATTA



📷 20 Foto



Villa unifamiliare via Solferino, Catanzaro

€ 495.000

🏠 5+ locali | 📏 550 m<sup>2</sup> superficie | 🚿 3+ bagni

📄 Troviamo il mutuo ideale per te

👉 Ricevi una stima immediata >

### Descrizione

#### CASA INDIPENDENTE IN VENDITA IN VIA SOLFERINO

CATANZARO - Via Solferino, a pochi minuti dal quartiere S. Maria, in zona residenziale, villa autonoma su tre livelli di circa 550 mq. oltre terreno circostante di circa 10.000 mq. La villa si presta molto bene alla sistemazione di due famiglie essendo il primo piano, di circa 250 mq, completamente autonomo con ingresso separato dagli altri piani, così composto: ingresso, salone doppio, quattro camere da letto, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio, lavanderia e terrazzo. Al piano terra abbiamo un ingresso, salone doppio, quattro camere da letto, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio, lavanderia e patio. Al piano S1, costituito da unico ambiente, troviamo la taverna con il camino. Il riscaldamento è autonomo a metano, ed è inoltre dotata di autoclave, zanzariere, cancello automatico, diversi posti auto, e vista panoramica. CLASSE ENRGETICA " F " RIFERIMENTO AGENZIA 797 - VISITA IL SITO: WWW. KASADOC. IT - TEL. 0961/744162 - 377/4727749.

CHIAMA

CONTATTA

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	14461838-797 - 20/05/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare
SUPERFICIE	550 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni
PIANO	3° piano

## Costi

PREZZO	€ 495.000
--------	-----------

## Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non classificabile

## Mappa


 **ESPANDI**

Catanzaro • Santa Maria • Via Solferino

## Inserzionista

**KASA DOC**  
IMMOBILIARE

KASA DOC SRL

 Mostra Telefono

**CHIAMA**

**CONTATTA**