

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/07/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE-  
FABBRICATO CIELO-TERRA**

**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO LENTINI  
**Codice fiscale:** LNTFNC77S25C352Y  
**Partita IVA:** 02216200796  
**Studio in:** Viale Pio X 216E - 88100 88100  
**Telefono:** 3393002248  
**Fax:** 0961.777822  
**Email:** francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it  
**Pec:** francesco.lentini@geopec.it

Allegati:

- Relazione
- Rilievo fotografico
- Planimetria quotata
- Documentazione catastale
- Verbale di sopralluogo

**Tribunale Civile di Catanzaro**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva promossa da: [REDACTED]



Iscritta al R.E. al n° 92/2023

Udienza del 04/07/2024

**Premessa:**

con provvedimento G. E. Dott. Luca Mercuri del 01.03.2024, notificato in data 04.03.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella causa civile indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e 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 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 pretrattato di € 200,00.

In data 04/03/2024, il C.T.U. trasmetteva, a mezzo p.e.c., l'accettazione dell'incarico.

A mezzo ufficiale Giudiziario, il custode Giudiziario, comunicava alle parti ( allo scrivente a mezzo pec) l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 14/03/2024; in tale data non si presentava nessuno e un affittuaria mi dava i riferimenti telefonici del debitore esecutato.

Con pec del 19.03.2024 lo scrivente comunicava al debitore esecutato nuova data per l'inizio delle operazioni peritali fissati per il giorno 28.03.2024 alle ore 15:00; anche in tale data il debitore esecutato non si presentava per sopraggiunti imprevisti ma lo scrivente congiuntamente al custode Giudiziario Avv. Giovanni Caridi eseguiva il rilievo metrico e fotografico della porzione immobiliare posta al piano terzo del fabbricato oggetto della presente valutazione immobiliare.

Il giorno 19.04.2024 come comunicato alle parti, in presenza del sig. [REDACTED] (coniuge della sig.ra [REDACTED] e delle persone sig detentrici delle porzioni immobiliare di cui sono parte integrante dell'immobile oggetto della P.E., alle ore 16:00 si proseguivano le operazioni peritali

iniziate in data 19.03.2024 eseguendo i rilievi metrici e fotografici dei piani terra, primo e secondo.

In data 11/03/2024 acquisito in pari data **Protocollo N. 26323** trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica richiesta di copia titoli rilasciati a nome del debitore e/o riguardanti il fabbricato oggetto della presente CTU. Su tale richiesta il comune non ha dato ancora riscontro ma lo scrivente è riuscito ad eseguire accesso agli atti per il quale relazionerà nell'apposito paragrafo.

In data 12/03/2024 codice SUE 8653 al **Protocollo N. 185640** trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica con presenza vincoli tutori e inibitori ( lo stesso mi veniva rilasciato in data 22/03/2024).

In data 11/03/2024 acquisito in pari data **Protocollo N. 26324** trasmettevo a mezzo pec all'ufficio tributi richiesta di certificazione oneri e costi vantati dalla stessa amministrazione nei confronti della ditta esecutata. Con nota prot. 45179 del 02.05.2024 trasmessa a mezzo pec in pari data comunicava gli importi vantati dall'amministrazione comunale pari a € **809,48**.

In data 04.05.2024 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, 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)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

**Quesito nr. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e 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);**

### **1.1 Identificazione del bene**

Porzione immobiliare da cielo a terra, posto al piano terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), facente parte di un fabbricato in linea, con due accessi indipendenti, da strada comunale Via Domenico Marincola Pistoia, 108/110 (il piano terra dal civico 108 e i restanti piani dal civico 110).

Il fabbricato ha una struttura portante e tamponature in muratura, copertura a falde unica, solai in latero-cemento, infissi esterni in legno e vetro singolo provvisti, in alcuni casi da ante oscuranti, porte interne in legno tamburato ed esterni in legno massello.

Internamente i piani sono collegati da scala a più rampe con forma irregolare ed è provvisto di pavimenti in graniglia ai piani primo e secondo mentre in gres nei piani terra e terzo (sottotetto), rivestimenti sono in ceramica nei bagni; è provvisto di impianto idrico, elettrico, ed è sprovvisto di impianto termico )in alcuni casi è dotato di solo boiler per acqua calda).

Attualmente il fabbricato si compone di nr. 4 unità immobiliari indipendenti, una a piano terra (utilizzato come ufficio) con accesso diretto da strada e i restanti con accesso comune da strada e posti ai piani primo (utilizzato come studio fotografico), secondo e terzo/sottotetto ( utilizzato come bilocale ad uso abitativo).

Nel dettaglio l'unità immobiliare di compone di un ingresso, una camera ed un bagno al piano terra, una camera, un ripostiglio, un bagno ed un balcone al piano primo, un ingresso/angolo cottura, una camera, un bagno ed un balcone al piano secondo, ingresso/angolo cottura, una camera, un bagno al piano terzo/sottotetto.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; esternamente si evidenziano caduta di intonaci dalle facciate e dai balconi con visioni dei ferri, internamente presenta finiture economiche, assenza di impianti termici, infissi datati ( che in alcuni casi portano ad infiltrazioni) ed il piano terra presenta la demolizione di porzione di muro per intervento sulla colonna di scarico ( con distacco dell'attuale bagno non ancora ricollegato).

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di valutazione ha le seguenti consistenza:

1. piano terra : superficie lorda di mq 42,00, superficie utile mq 21,00 ed una superficie commerciale di mq 42,00;
2. piano primo : superficie lorda di mq 40,00, superficie utile mq 25,00, superficie balcone di mq 4,00 ed una superficie commerciale di mq 33,00 (data dalla superficie lorda escluso il vano scala da computare una sola volta e la superficie ragguagliata al 30% del balcone);
3. piano secondo : superficie lorda di mq 31,00, superficie utile mq 17,00, superficie balcone di mq 1,30 ed una superficie commerciale di mq 23,50 (data dalla superficie lorda escluso il vano scala da computare una sola volta e la superficie ragguagliata al 30% del balcone);
4. piano terzo ( sottotetto) : superficie lorda di mq 31,00, superficie utile mq 24,00 ed una superficie commerciale di mq 7,50 ( calcolata al 25% come accessorio indiretto comunicante);

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq **106,00.**

### 1.2 Identificazione catastale del bene

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Catanzaro per come di seguito identificato:

- foglio n° 56 p.lla 184 sub. 6, Z.C. 2 Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare) classe 3 - consistenza 4 vani - superficie Catastale mq – (non indicata in visura) - rendita € 113,62, VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA n. 108-110 Piano T-1 - 2 - 3.

[REDAZIONE] sede in [REDAZIONE]

(1) Proprieta' 1/1

VARIAZIONE del 12/11/1985 in atti dal 31/03/1998 FUSIONE ED AMPLIAMENTO - CLS - PROGETTO FINALIZZATO - NOTIFICA N. 9467 (n. 1283/A.1/1985)

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato difformità su tutti i piani del fabbricato che compone l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, per come meglio di seguito specificato:

piano terra: realizzazione di un divisorio (nell'originario vano unico indicato nella planimetria catastale) per creare un ingresso e una camera; nonché la realizzazione di un bagno all'interno di quest'ultima e la chiusura del vano porta per il collegamento del piano terra con il valo scala.

Piano primo : realizzazione di una finestra nel bagno.

Piano secondo: demolizione del divisorio esistente ( per come indicato nella planimetria catastale presente negli archivi del catasto) e realizzazione di nuovi per creare un ingresso-cucina, camera e bagno con accesso da quest'ultima.

Piano terzo sottotetto: realizzazione di divisori per la creazione di un ingresso soggiorno, camera e bagno e errata posizione del vano finestra del bagno e diversa destinazione d'uso.

Per come specificato meglio nel paragrafo della conformità edilizia, nell'unità oggetto di stima sono presenti difformità per la quale è possibile presentare titolo in sanatoria (diversa distribuzione interna e regolarizzazione vani finestra) e altre per le quali è necessario il ripristino dei luoghi ( destinazione deposito del piano terzo sottotetto).

Ad ogni buon fine, per le difformità catastali per le quali sarà possibile presentare la sanatoria urbanistico-edilizia, si quantifica un costo per la redazione e presentazione della variazione per corretta rappresentazione dei luoghi ( planimetria catastale aggiornata) € **500,00.**

**1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**

In risposta al presente quesito, a seguito delle indagini urbanistiche, catastali e ipotecarie si è potuto accertare che l'immobile ricompreso nella presente procedura, è stato realizzato originariamente (solo piano terra) prima del 1939 (planimetria storica presenta negli archivi del catasto), successivamente con licenza edilizia 1289 del 19.04.1955 è stato realizzato il piano primo, tra gli anni 1955 e 1957 è stato ampliato il piano primo e realizzato il secondo e il terrazzo di copertura.

Il fabbricato veniva completato con la realizzazione del piano terzo sottotetto tra il 1957 e in epoca antecedente il 01.09.1967 (come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita notaio GUALTIERI PAOLA del 06.05.2004 Repertorio n. 135468).

Per quanto sopra esposto, e dagli accertamenti eseguiti, si desume che per detti immobili non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

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

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] sede in

[REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 06.05.2004 Repertorio n. 135468 per notaio GUALTIERI PAOLA Sede Catanzaro (CZ).

Tale immobile ( piano terra), precedentemente pervenne alla venditrice con atto di vendita del 11.01.1952 rep. 9151 per notaio Leonardo Cosco.

Non esistono ulteriori comproprietari oltre al debitore esecutato.

**Quesito nr. 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;**

Come si è accertato in fase di sopralluogo l'immobile era diviso in diversi locali (uno per piano) e locato a persone diverse; in particolare tranne che per il piano terra, nella disponibilità del debitore esecutato, per i restanti piani sono stati sottoscritti contratti di fitto da parte del sig. [REDACTED] (marito della sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della soc. [REDACTED])

quale legale rappresentante della soc. [REDACTED] in particolare il piano primo con presente una scrittura privata del 01.09.2023 (per la quale non è stata esibita registrazione all'agenzia delle Entrate), per il piano secondo in data 02.05.2023 è stato stipulato un contratto di affitto registrato in data 01/07/2023 (per il quale è stata esibita registrazione), per il piano terzo in data 01.03.2023 è stato stipulato un contratto di affitto registrato in data 31.03.2023 (per il quale è stata esibita registrazione).

Anche se il pignoramento è stato registrato al rp 3684 del 13.10.2023 e trascritto in data 28.11.2023 (date successive alla stesura dei contratti) si segnala che i contratti sono sottoscritti da soggetto non intestatario dell'immobile.

Alla conclusione di detta procedure l'immobile risulterà libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

**Quesito nr. 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);**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le

modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che *sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione*.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreni), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Nel caso in esame, trattandosi di nr. 1 fabbricato cielo-terra costituito da tre piani abitativi oltre il sottotetto, si prenderanno come riferimenti abitazioni in zona con caratteristiche di tipo economico.

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per abitazioni di tipo economico minimo pari a €/mq 670 e massimo pari a €/mq 860 ed un valore medio di €/mq 765, Borsino immobiliare per abitazioni di 2° fascia di qualità inferiori alla media con un valore minimo pari a €/mq 603 e massimo pari a €/mq 749 e medio €/mq 676; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari ( immobiliare.it, casa.it, idealista.it) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 500 e €/mq max 900 ed un valore medio di €/mq 700.

In considerazione dello stato manutentivo (mediocri per come indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (anch'esse mediocri) si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a €/mq 700,00 ;

**Quesito nr. 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;**

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione, anche se di fatto attualmente è affittato come monocali per piano ( con il vano scala unico comune che ne favorisce un utilizzo separato); in considerazione della posizione ( zona semicentrale con bassa richiesta commerciale) e delle dimensioni (fabbricato cielo-terra di medie dimensioni), ritiene *possibile ma non vantaggioso* una vendita in lotti; pertanto procederà alla valutazione di un lotto unico.

**Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;**

L'immobile oggetto della presente valutazione è pervenuto alla società [REDACTED]

[REDACTED] 1) Proprieta' 1/1 in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 06.05.2004 Repertorio n. 135468 per notaio GUALTIERI PAOLA Sede Catanzaro (CZ).

Essendo la suddetta società esecutata proprietaria dell'intero, non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

**Quesito nr. 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;**

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli ( allegati alla presente relazione):

1. Atto di vendita del 11/01/1952 del Notaio Leonardo Cosco in Catanzaro rep. 9151 racc 6442 a favore della sig.ra [REDACTED] A contro [REDACTED]

1. Atto di compravendita del 06/05/2004 del Notaio Paolo Gualtieri in Catanzaro rep. 135468 racc 35163 a favore della società [REDACTED] sede in CATANZARO contro [REDACTED]

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità ( si allegano note di trascrizioni):

1. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto Notarile Pubblico del 06/05/2004 notaio Paola Gualtieri in Catanzaro rep 135469 racc 35164 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A e contro [REDACTED]  
[REDACTED] Capitale € 65.000,00 spese € 65.000,00 per un totale di € 130.000,00.
2. Ipoteca Legale, art.77 dpr 29/09/1973 num.602, a seguito di Atto amministrativo del 20/04/2010 rep 2816/30 a favore EQUITALIA ETR S.P.A. [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 17.216,44 totale € 34.432,88.
3. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del 19/11/2015 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 7761 trascritto in data 24/12/2015 r.g. 15074 r.p. 12035 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A e contro [REDACTED]
4. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del 13/10/2023 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 3684 trascritto in

data 28/11/2023 r.g. 17361 r.p. 13619 a favore di [REDACTED]. contro [REDACTED]  
[REDACTED]

5. Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto Notarile Pubblico del 06/05/2004 notaio Paola Gualtieri in Catanzaro rep 135469 racc 35164 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A e contro [REDACTED]  
[REDACTED] Capitale € 65.000,00 spese € 65.000,00 per un totale di € 130.000,00.

**Ulteriori informazioni presenti nella Tracrizione:** “con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 08-05-2004 registro particolare 1441 e registro generale 85 59 nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio Gualtieri Paola di Catanzaro del 06-05-2004 repertorio 135469/35164.

L'attuale detentore del credito, a seguito cessione di crediti pro soluto e in blocco avvenuta in data 8 giugno 2022 e' la [REDACTED] s.r.l., con sede a Conegliano (tv), via v. alfieri n. 1 -codice fiscale 05254070260, la notizia e' stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale italiana parte seconda n.6 9 del 16-6-2022. ai sensi degli articoli 58 d. lgs 1 settembre 1993 e 1 e 4 legge 30.04.1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validita' ed il loro grado a favore del cessionari o, senza bisogno di alcuna formalita' o annotazione.

L'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c.si chiede l'esenzione dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art.15 e seguenti del d.p.r. n.6 01 del 29/09/1973.

### **7.3 eventuali spese condominiali non pagate**

Trattandosi di fabbricato cielo - terra con accesso indipendente e con unico proprietario, non esiste condominio e non esistono spese condominiali non pagate.

**Quesito nr. 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;**

Il CTU in considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Catanzaro in data 22.03.2024 al prot. 31092/2024 e nr. 093/2024 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene **non è ricompreso** nella perimetrazione di un area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .

**CERTIFICA**

**che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **56** particella n° **184**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come “Zona Territoriale Omogenea A3 – Zona di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti aree urbane edificate ai limiti dei margini naturali”;

**che** detto bene **non ricade** nelle zone vincolate individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come “zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 con cui si comunica che le zone gravate da usi civici soggette a tutela dovranno essere individuate in fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

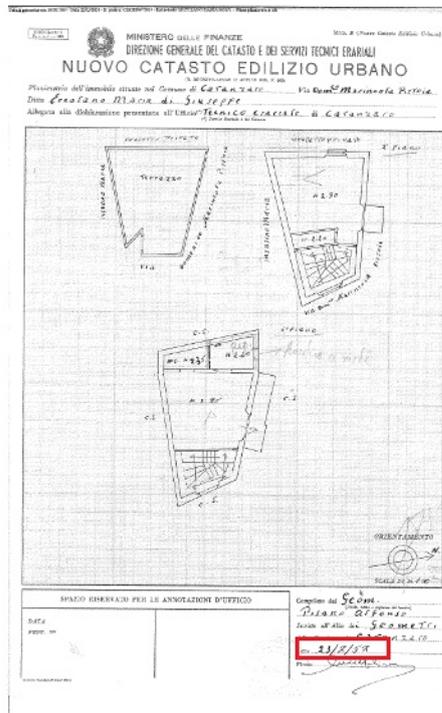
**Quesito nr. 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della 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;**

**Accertamenti Urbanistica del comune di Catanzaro e atti reperiti**

Dalla lettura degli atti allegati alla procedura ( atto di compravendita) e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi comunali si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è provvisto dei titoli edilizi:



- realizzazione secondo e il terrazzo di copertura tra gli anni 1955 e 1957 (planimetria storica presenta negli archivi del catasto che riporta la data del 23.07.1957).



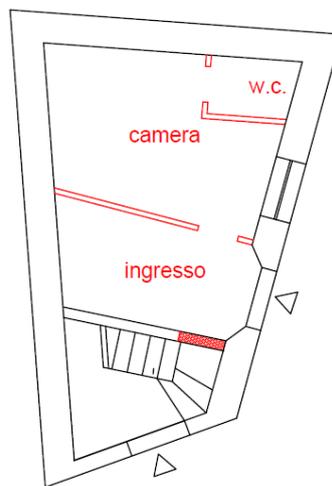
- Il fabbricato veniva completato con la realizzazione del piano terzo sottotetto tra il 1957 e in epoca antecedente il 01.09.1967 (come dichiarato dal venditore nell’atto di compravendita notaio GUALTIERI PAOLA del 06.05.2004 Repertorio n. 135468).

La venditrice [REDACTED] ad ogni effetto di legge ed
in particolare ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41
della legge 28 febbraio 1985 n.47, da me Notaio ammonita sul-
le responsabilità penali cui si va incontro per le dichiara-
zioni false e reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichia-
ra che l'immobile oggetto della presente compravendita è sta-
to realizzato nella costruzione in data anteriore al 1° set-
tembre 1967 e che in merito non sono stati mai adottati nè
risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato difformità su tutti i piani del fabbricato che compone l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, per come meglio di seguito specificato:

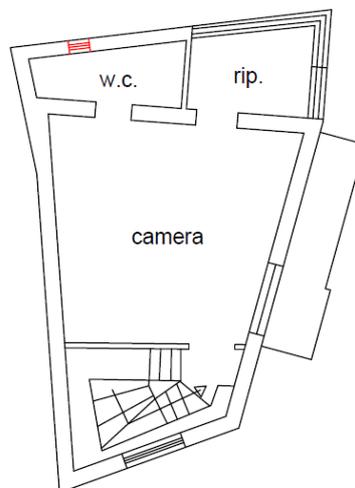
piano terra: realizzazione di un divisorio (nell'originario vano unico indicato nella planimetria catastale) per creare un ingresso e una camera; nonché la realizzazione di un bagno all'interno di quest'ultima e la chiusura del vano porta per il collegamento del piano terra con il valo scala.

**Pianta piano terra**  
h= 3,10 ml



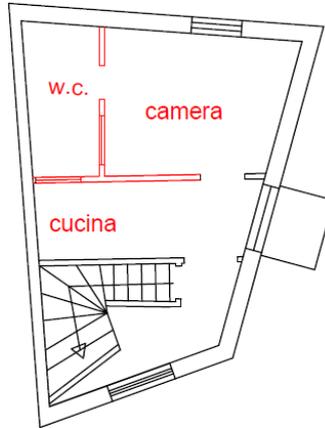
Piano primo : realizzazione di una finestra nel bagno.

**Pianta piano primo**  
h= 2,75 ml



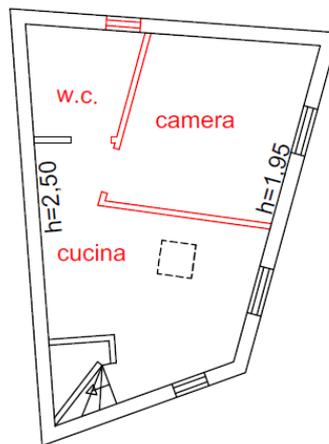
Piano secondo: demolizione del divisorio esistente ( per come indicato nella planimetria catastale presente negli archivi del catasto) e realizzazione di nuovi per creare un ingresso-cucina, camera e bagno con accesso da quest'ultima.

### Pianta piano secondo h= 2,90 ml



Piano terzo sottotetto: realizzazione di divisori per la creazione di un ingresso soggiorno, camera e bagno e errata posizione del vano finestra del bagno e diversa destinazione d'uso.

### Pianta piano terzo



Nell'unità oggetto di stima sono presenti difformità per la quale è possibile presentare titolo in sanatoria (diversa distribuzione interna e regolarizzazione vani finestra se non prospicienti in spazi di uso pubblico per come indicato nelle N.T.A. allegate al Certificato di destinazione urbanistica ) e altre per le quali è necessario il ripristino dei luoghi ( destinazione deposito del piano terzo sottotetto).

Per le difformità riscontrate per le quali sarà possibile presentare la sanatoria urbanistico-edilizia, si quantifica un costo di € 1100 per diritti e sanzioni urbanistiche, € 2000 per oneri

tecnici per redazione e presentazione di sanatoria e € 1900 per adeguamento impianti necessari al rilascio delle certificazioni da allegare alla sanatoria; nonché € 500 per lavori di riapertura dei vani porta di collegamento del piano terra con il vano scala e smaltimento rifiuti per un totale di € **5.500,00**.

**Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dai reperiti sul solo involucro ( in quanto non esiste impianto termico) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.:" (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "169.05 " kWh/m 2 anno.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq **700,00** e una superficie commerciale di mq **106,00** ( per come indicato nel paragrafo 1.1 identificazione del bene) si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

sup. commerciale di mq 106,00 x valore unitario 700,00= Valore di mercato € **74.200,00**

Al fine della determinazione del valore di vendita del lotto, che come indicato nell'apposito paragrafo sarà unico, il valore di mercato sopra determinato andrà decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali, comunali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 74.200,00
Spese per rettifica planimetria catastale	€ 500,00
Spese per sanatoria edilizia e lavori di ripristino	€ 5.500,00
Spese comunali insolute	€ <u>809,48</u>
<b>Valore Lotto</b>	<b>€ 67.390,52</b>

**Pertanto il valore del lotto in c.t. sarà pari a € 67.390,00**

Catanzaro li 30.05.2024

Il C.T.U.  
Lentini Geometra Francesco



**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

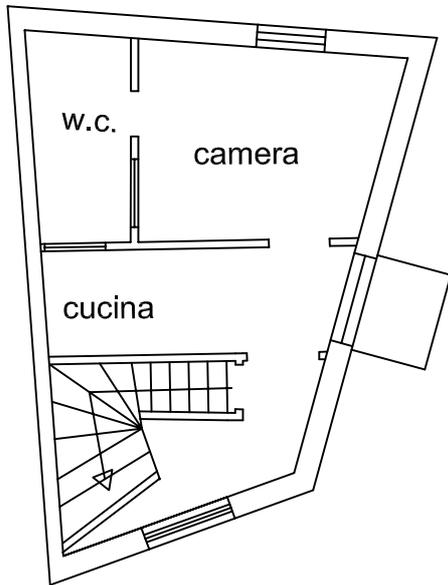
N° Gen. Rep. **92/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

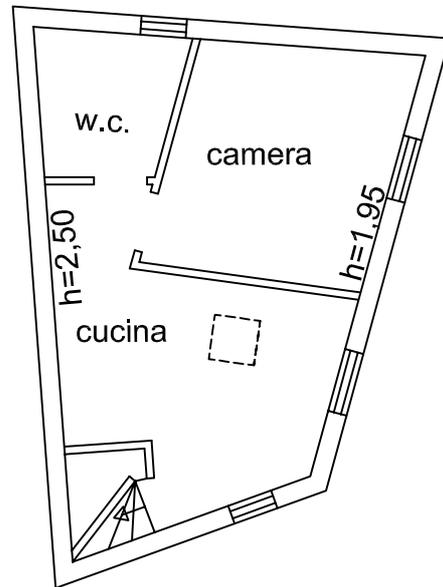
*PLANIMETRIE*

# Planimetrie stato di fatto

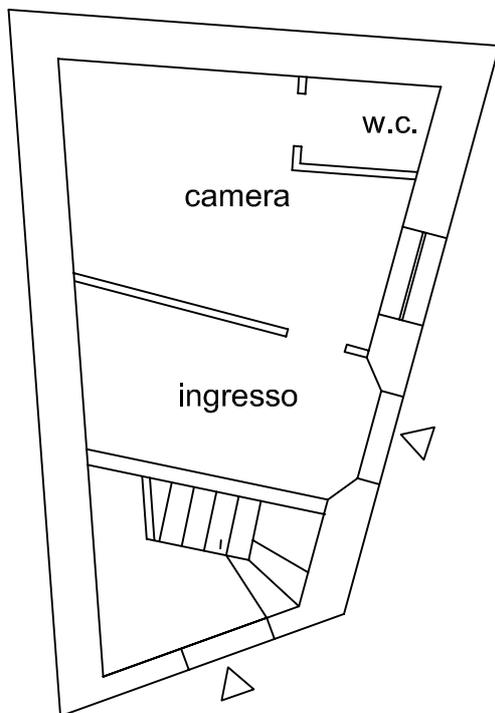
Pianta piano secondo  
h= 2,90 ml



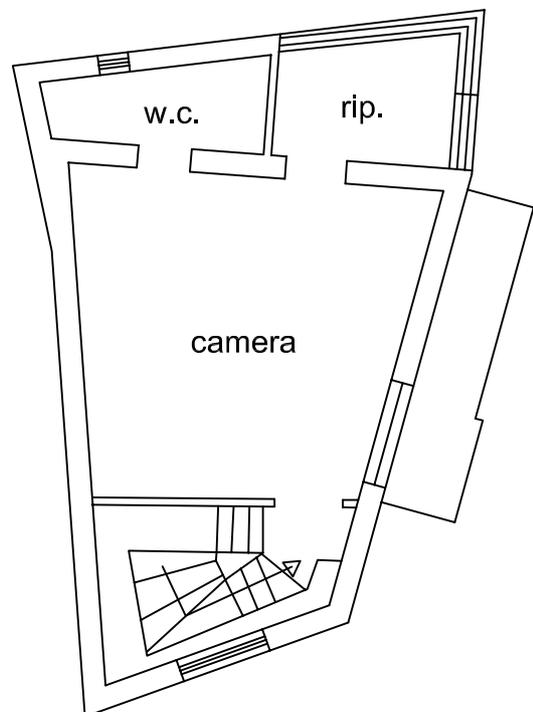
Pianta piano terzo



Pianta piano terra  
h= 3,10 ml



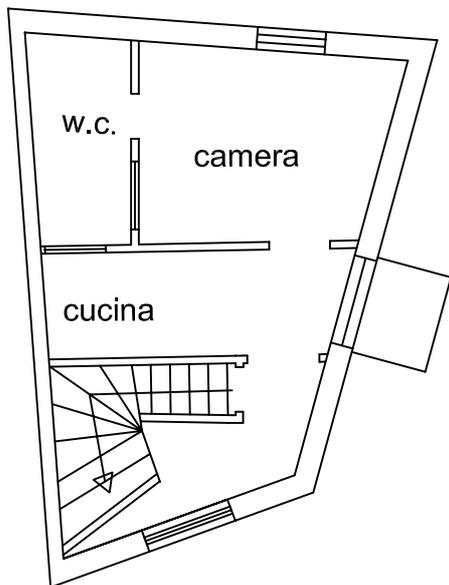
Pianta piano primo  
h= 2,75 ml



# Planimetrie con indicazione superfici

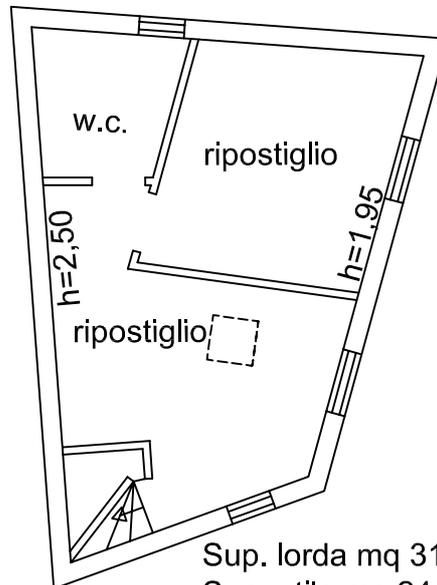
## Pianta piano secondo

h= 2,90 ml



Sup. lorda mq 31,00  
Sup. utile mq 17,00  
Sup. balcone mq 1,30  
Sup. commerciale mq 23,50

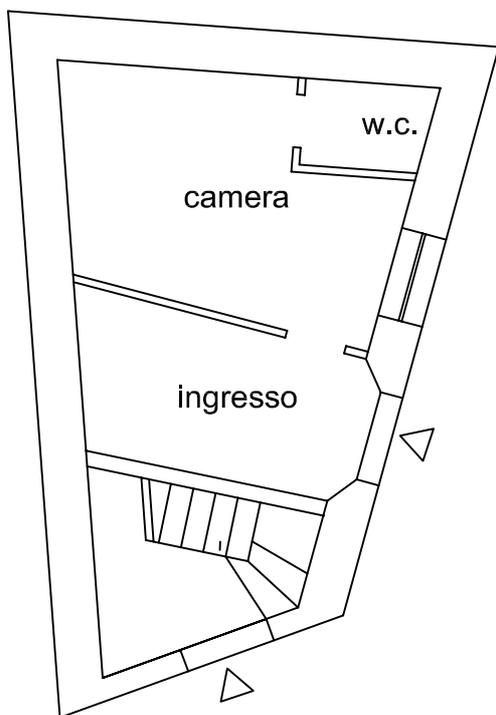
## Pianta piano terzo



Sup. lorda mq 31,00  
Sup. utile mq 24,00  
Sup. commerciale mq 7,50

## Pianta piano terra

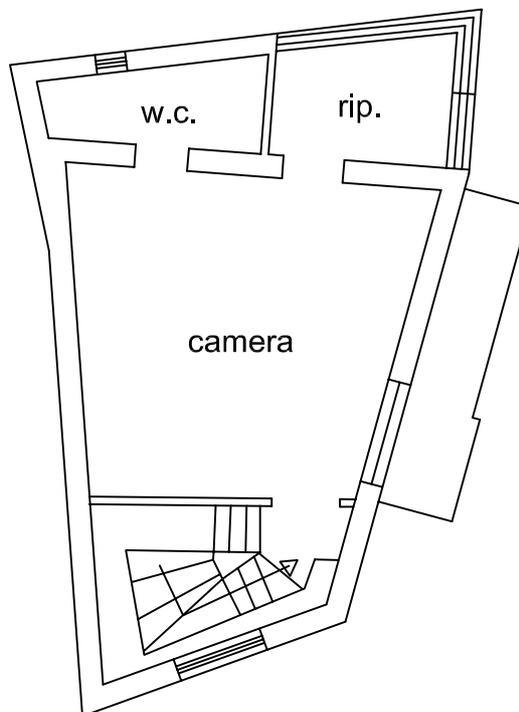
h= 3,10 ml



Sup. lorda mq 42,00  
Sup. utile mq 21,00  
Sup. commerciale mq 42,00

## Pianta piano primo

h= 2,75 ml



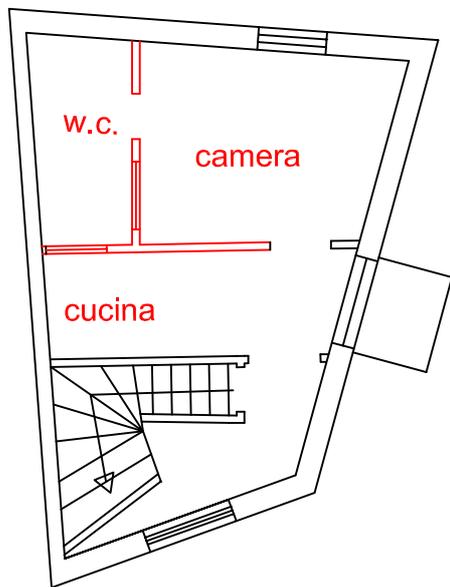
Sup. lorda mq 40,00  
Sup. utile mq 25,00  
Sup. balcone mq 4,00  
Sup. commerciale mq 33,00



# Planimetrie con difformita'

## Pianta piano secondo

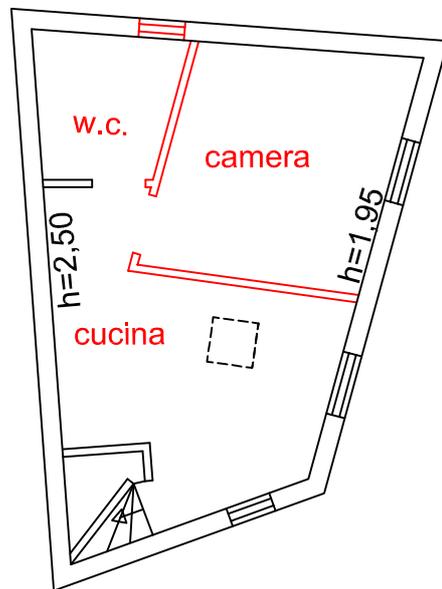
h= 2,90 ml



## Pianta piano terzo

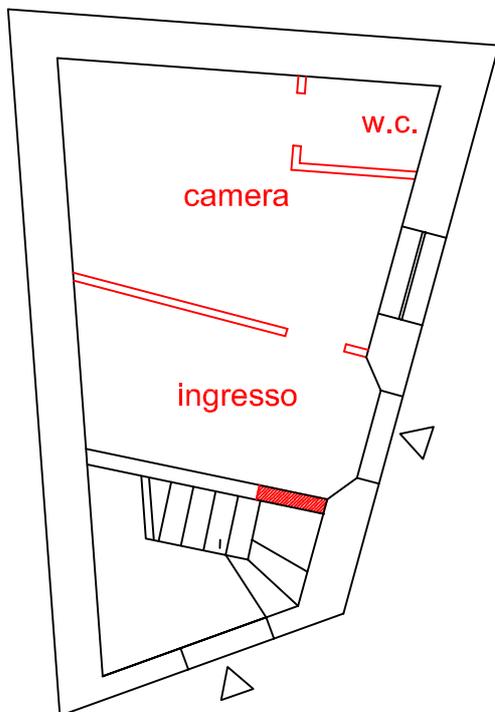
h=2,50

h=1,95



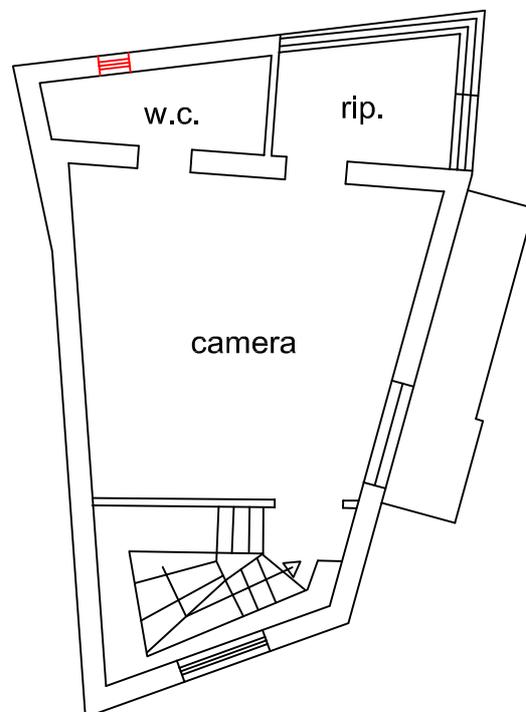
## Pianta piano terra

h= 3,10 ml



## Pianta piano primo

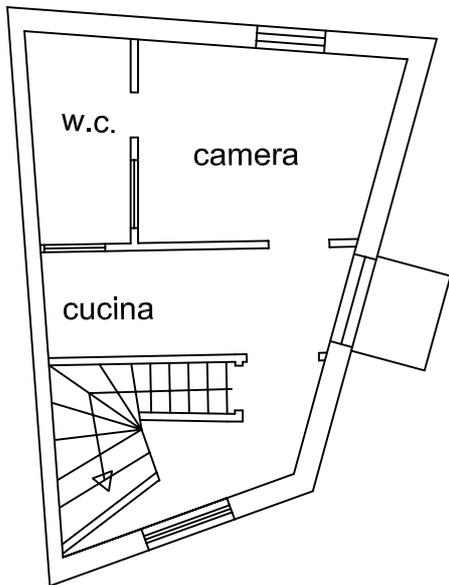
h= 2,75 ml



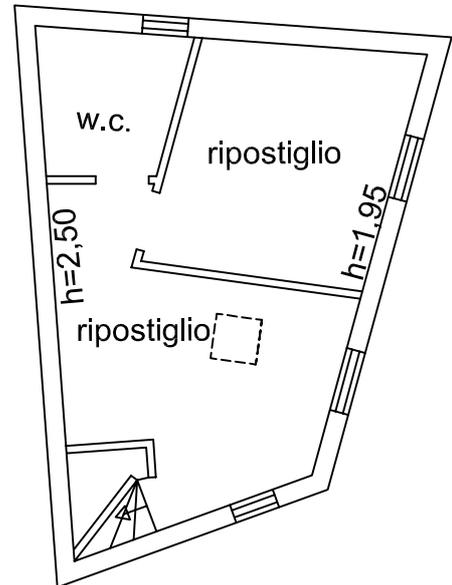
# Planimetrie stato legittimo

## Pianta piano secondo

h= 2,90 ml

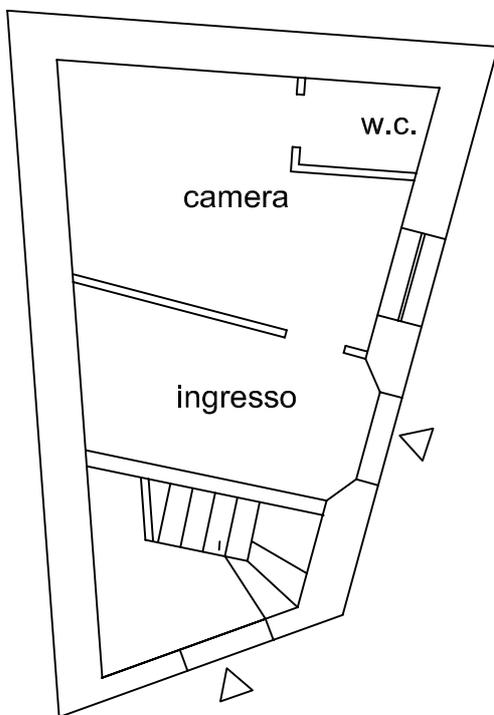


## Pianta piano terzo



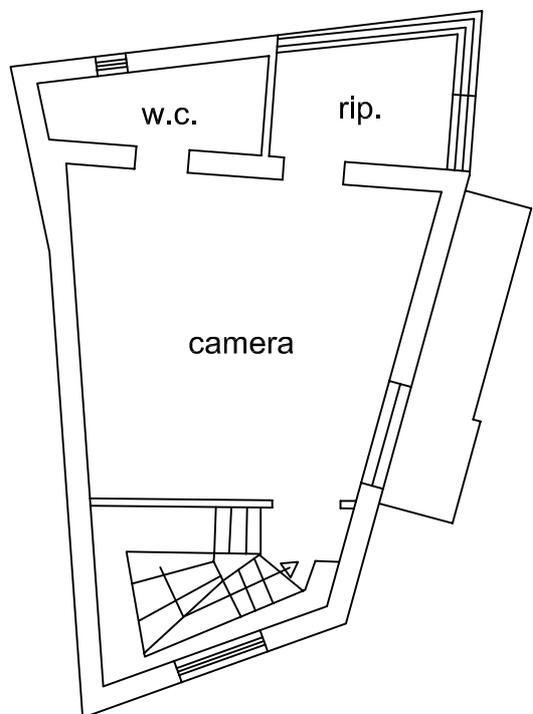
## Pianta piano terra

h= 3,10 ml



## Pianta piano primo

h= 2,75 ml



**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**



***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

# Documentazione Fotografica

## Vista esterna







Vista interna  
Foto piano terra  
Data rilievo fotografico 19.04.2024

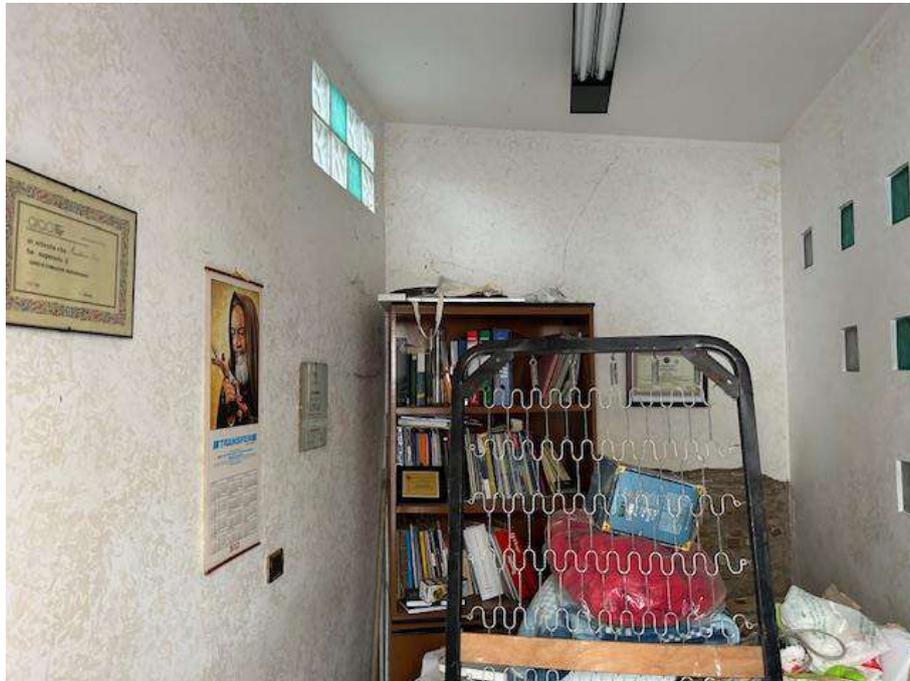






Foto piano primo  
Data rilievo fotografico 19.04.2024









Foto piano secondo  
Data rilievo fotografico 19.04.2024





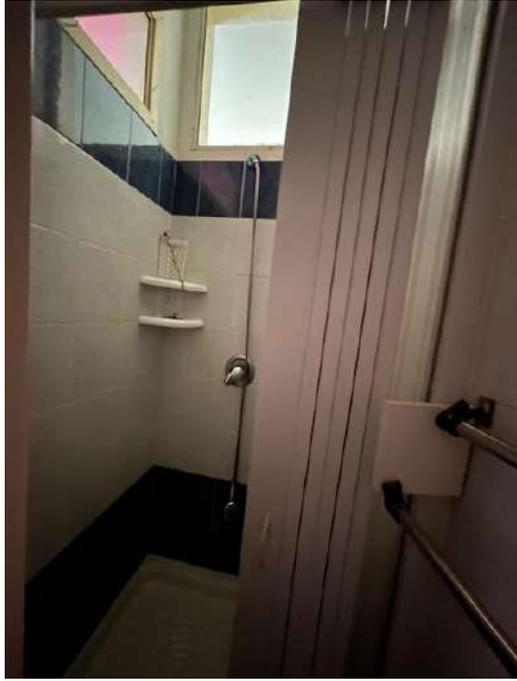
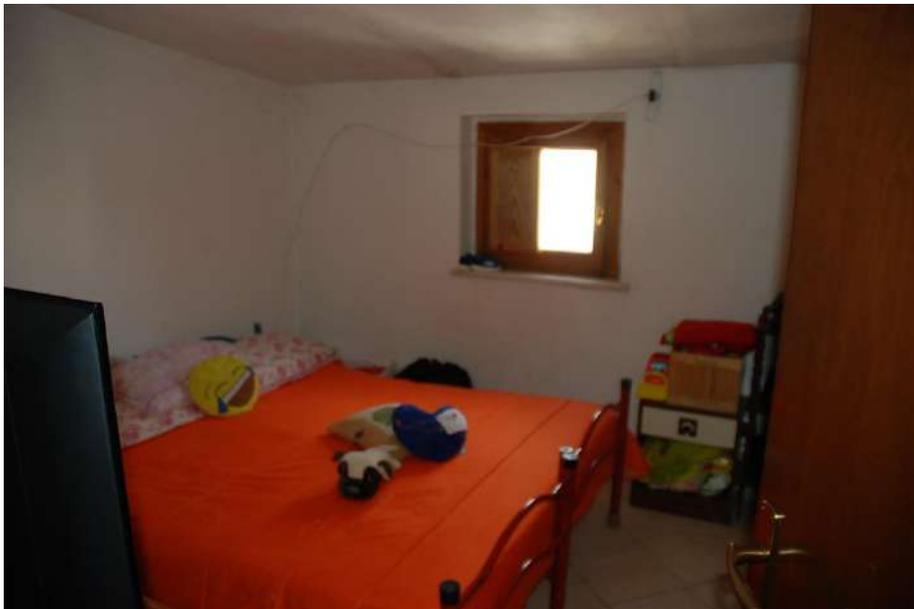


Foto piano terzo – sottotetto  
Data rilievo fotografico 28.03.2024







**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 92/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

---

*INDAGINI URBANISTICHE*



## Città di Catanzaro

**Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE**

*Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**N° 093/2024**

Catanzaro, 22.03.2024

**Vista** la richiesta del Geom. **Lentini Francesco** in qualità di CTU, inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIASUE con codice univoco n° **8653** ed acquisita da questo Settore in data **12.03.2024** con protocollo n°**26879**;

**Dato Atto** della Dichiarazione sostitutiva del tecnico incaricato, di assolvimento al pagamento e annullamento delle marche da bollo di € 16,00 necessarie per la domanda e per il certificato aventi, rispettivamente, identificativo n° 01230646036403 del 12.03.2024 e n° 01230646036391 del 12.03.2024;

**Visto** l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "*Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi- art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero*" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto "*Presenza d'atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero*";

**Vista** la Delibera di Giunta Comunale n° 702 del 24.11.2023 avente ad oggetto "Delimitazione del Centro Abitato del Comune di Catanzaro ai sensi del Decreto Legislativo n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.";

**Visto** il comma "C" dell'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (interpretazione grafica degli elaborati di Piano)

ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 e smi,

### **C E R T I F I C A**

**che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **56** particella n° **184**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come "*Zona Territoriale Omogenea A3 – Zona di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti aree urbane edificate ai limiti dei margini naturali*";

**che** detto bene **non ricade** nelle zone vincolate individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, rappresentate nell'elaborato del PRG *Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto* ed indicate in legenda come "*zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27*". Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 con cui si comunica che le zone gravate da usi civici soggette a tutela dovranno essere individuate in fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

**che** detto bene è compreso nel cosiddetto “Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

**che** detto bene è compreso nella perimetrazione di un’area classificata come **“R4 – Rischio molto elevato con associato perimetro frana”** e **“Fascia di rispetto pericolo 4”** dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all’edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità annuale, salvo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici operanti.

Il Responsabile del Procedimento Istruttore  
*Geom. Andrea Santoro*  
(Firmato Digitalmente)

Il Responsabile del Servizio  
Funzionario E.Q.  
*Arch. Laura Abramo*  
(Firmato Digitalmente)

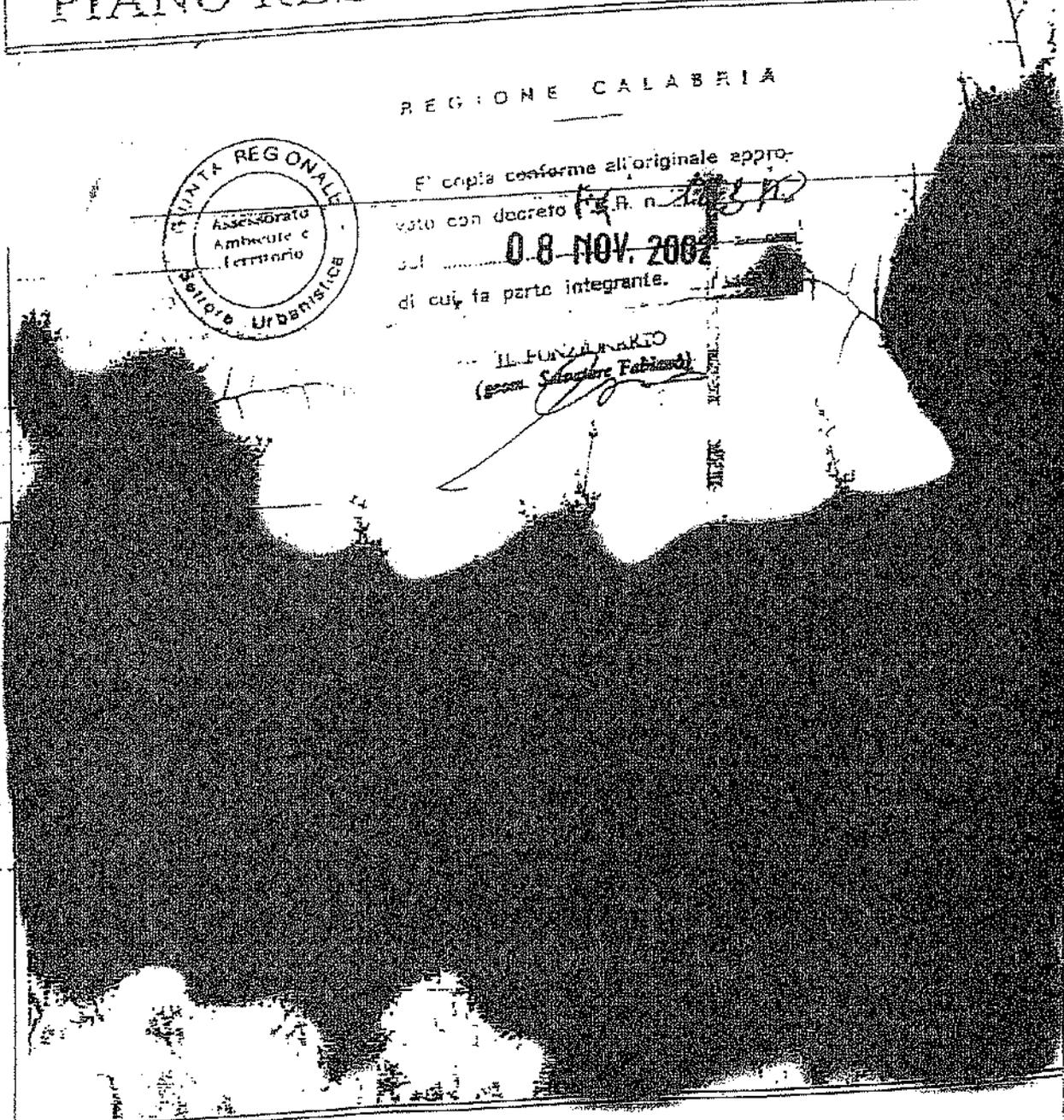
# CITTA' DI CATANZARO PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.R. n. 1123/02 del 08 NOV. 2002 di cui fa parte integrante.

IL FUNZIONARIO  
(geom. Salvatore Fabiano)

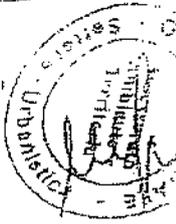


## P3bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Prof. Ing. Pirella Luigi - Coordinatore
- Prof. Arch. ...
- Ing. ...
- Arch. ...
- Dott. Aggr. Giovanni Leone
- Avv. Aldo Paparo
- Dott. Geol. ... Procopio

NOVEMBRE 2002

Versione definitiva approvata con D.D.C. n°14389 dell' 8/11/2002



PARTE TERZA

PREVISIONI DEL P.R.G.

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**ARTICOLO 34**  
**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Sono considerate come Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le seguenti zone:

ZONA " A "

ZONA " B "

ZONA " C "

ZONA " D "

ZONA " E "

ZONA " F "

ZONA " G "

ZONA " H "

**ARTICOLO 35**  
**IL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A**

Nelle Z.T.O. A1 e A2 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela e la salvaguardia di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di riqualificare urbanisticamente parti della struttura insediativa, luoghi centrali riconoscibili, identità urbane e per conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ai sensi del D. Lgs. n. 490 del 1999.

Nelle Z.T.O. A3 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela di parti dei nuclei urbani edificate ai limiti dei margini naturali, allo scopo di riqualificare urbanisticamente la struttura insediativa di recente formazione salvaguardandone i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti da conservare sia per le valenze paesistiche presenti che per garantire la prevenzione e la mitigazione dei rischi derivanti da eventuali calamità naturali. In tal senso sono state individuate le aree da sottoporre a regime di salvaguardia e da riqualificare mediante interventi di ripristino degli habitat naturali e di gestione compatibile con la sostenibilità ambientale. In tali Z.T.O. A3 qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

È vietato:

- 1) alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche o dei corsi d'acqua superficiali;
- 2) alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di concessione edilizia. Esse possono essere sistemate a verde alberato, o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo. Nel caso di sistemazione a verde



L'Amministrazione Comunale può fissare -anche nella stessa concessione edilizia- la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara. Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi devono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si devono rispettare gli alberi esistenti.  
Le Norme del Piano Regolatore Generale prescrivono inoltre:

- ⇒ il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- ⇒ il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree occorrenti per la dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al D.L. 2 aprile 1968 n. 1444;
- ⇒ il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente e la riqualificazione ad usi compatibili di aree dismesse o in via di dismissione;
- ⇒ la sostituzione o la demolizione definitiva di tessuti urbani non riconoscibili e privi di identità storica e degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri motivi;
- ⇒ l'attento controllo -sia preventivo che in corso d'opera- dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici e delle trasformazioni compatibili e sostenibili sia delle aree che dei fabbricati esistenti.

Il recupero e la riqualificazione degli spazi ineditati interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse -in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche- devono pertanto concorrere:

- ◊ a ripristinare le valenze ecologiche ed ambientali dei siti individuati e la riconoscibilità e identità originarie degli spazi aperti;
- ◊ a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica e ai tessuti urbani l'originaria configurazione urbanistica;
- ◊ a costituire attraverso gli spazi di relazione -laddove possibile- un sistema del verde di interconnessione tra le diverse parti della struttura urbana e di viabilità carrabile e pedonale, indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi, piazze e isole pedonali.

#### NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. A1 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978.

Le Z.T.O.A2 sono considerate zone di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457 del 1978 e zone di riqualificazione urbanistica ai sensi delle Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano.

Sono soggetti alla normativa tecnica delle Z.T.O. A1, escluso l'obbligo dei Piani Attuativi, gli immobili elencati nell'allegato A delle presenti norme.

In tali zone gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- ◊ Piani Attuativi estesi all'intero ambito definito dalla zonizzazione di Piano nelle Z.T.O. A1 e A2, per gli interventi nelle zone che presentano condizioni di accentuato degrado fisico dell'edificato, di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario o di diffusa promiscuità funzionale; nonché nelle zone che presentano vistosi episodi di edilizia impropria, sia essa riutilizzabile (per nuove destinazioni d'uso) o non più recuperabile;
- ◊ le Leggi n. 179 del 1992, programmi di riqualificazione urbana e n. 493 del 1993, programmi di recupero urbano;
- ◊ interventi previsti dall'iniziativa comunitaria Urban;
- ◊ rilascio di singola concessione edilizia, semplice o convenzionata;
- ◊ autorizzazione, per gli interventi conservativi previsti dalle Leggi n. 457 del 1978 e n. 94 del 1982, rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal Piano Attuativo;
- ◊ denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996.
- ◊ Nelle Z.T.O. A3 non è prescritto l'obbligo del Piano Attuativo.



- ⇒ Nei nuclei di antica formazione (Z.T.O. A1), individuati negli elaborati grafici, è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un Piano Attuativo, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità o di pubblica utilità.
- ⇒ Nei nuclei urbani (Z.T.O. A2) individuati negli elaborati grafici è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti e la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti.
- ⇒ Nei tessuti urbani e nelle aree (Z.T.O. A3) individuate negli elaborati grafici di norma non è consentita l'alterazione volumetrica degli edifici esistenti. È consentita la demolizione di volumi edilizi in contrasto con i contesti urbani circostanti o che creano evidenti condizioni di rischio e di dissesto in caso di eventi calamitosi. Gli interventi di demolizione parziale e/o totale sono consentiti, purché siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, al ripristino degli habitat naturali ed al recupero delle valenze paesaggistiche.
- ⇒ Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un Piano Attuativo, purché siano finalizzati al restauro conservativo, al risanamento igienico ed alla riqualificazione urbanistica, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).
- ⇒ Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici o insiemi di pregio, i Piani Attuativi e gli interventi edilizi diretti possono prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Superficie Lorda di Piano Effettiva esistente e dell'altezza massima.
- ⇒ Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di Piani Attuativi, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
- ⇒ Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici e/o privati, non possono essere rimosse e/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.
- ⇒ Salvo apposite successive previsioni dei Piani Attuativi, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
  - ◇ le cortine edilizie devono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
  - ◇ non è consentita l'apertura di nuove bucatore nelle murature perimetrali prospicienti su spazi di uso pubblico;
  - ◇ gli spazi privati confinanti con spazi pubblici -se alberati o sistemati a verde- devono restare inalterati;
  - ◇ non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali di uso collettivo, nell'ambito dei programmi pubblici o di iniziativa congiunta pubblico/privata;
  - ◇ le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati, ecc.) devono essere mantenuti e/o recuperati;
  - ◇ non è consentito asfaltare le pavimentazioni esistenti realizzate in materiali lapidei tradizionali;
  - ◇ l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da recuperare;
  - ◇ gli spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel tessuto urbano esistente;
  - ◇ gli spazi destinati a parcheggio devono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.;
  - ◇ sono considerati abitabili locali aventi un'altezza media maggiore di ml. 2,50 (o adeguabile a tale minimo), purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione;
  - ◇ i locali adibiti a servizi, di dimensioni inferiori a 6 mq., possono essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;
  - ◇ è consentita l'aggregazione di unità abitative collocate all'interno dello stesso complesso edificato;
  - ◇ è ammessa la residenza nei sottotetti secondo quanto previsto dall'art. 49 della legge regionale 19/2002. Il profilo del nucleo deve essere oggetto di conservazione, valorizzazione e riqualificazione; pertanto l'edificazione deve rispettarle e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

- ⇒ Sono consentiti, mediante rilascio di concessione edilizia o autorizzazione, tutti gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento delle normative vigenti in materia di: eliminazione delle barriere architettoniche; sicurezza sui luoghi di lavoro; prevenzione incendi; adeguamento degli impianti elettrici; adeguamento antisismico degli edifici; adeguamento termico ed acustico degli edifici.
- ⇒ Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 490 del 1999, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Regione o della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
- ⇒ Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale, prima di permettere l'intervento può richiedere il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE Z.T.O. A.

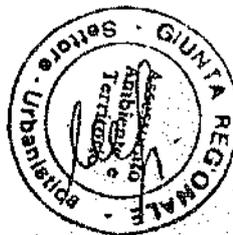
- ◇ Residenza in genere, privata e collettiva, con relativi servizi e funzioni complementari;
  - ◇ attività direzionali (uffici, studi professionali, agenzie di pratiche varie, agenzie bancarie e agenzie viaggi, artigianato di servizio e di produzione compatibile, attività culturali, sociali e ricreative) ed esercizi pubblici (ristoranti, trattorie, bar, ecc.) ai piani terra ed ai piani direttamente collegati;
  - ◇ attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;
  - ◇ attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con superficie lorda di piano inferiore a mq. 400 ed attività artigianali, con esclusione di quelle che producono emissioni sonore superiori a 50 decibel, nocive ed inquinanti;
  - ◇ le attività commerciali esistenti, alla data di approvazione del P.R.G., all'ingrosso e al dettaglio, con superficie lorda di piano superiore a mq. 400 ed inferiore a mq. 1.500, restano confermate sempre che rispondenti alle norme vigenti che disciplinano le attività commerciali;
  - ◇ attrezzature alberghiere e paralberghiere;
  - ◇ istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
  - ◇ associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose;
  - ◇ servizi culturali e sociali, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata.
- Nelle Z.T.O. A3 sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:
- ◇ attrezzature del verde e dello sport escluse quelle che comportano la realizzazione di volumi;
  - ◇ parchi urbani e sentieri naturalistici;
  - ◇ orti e giardini privati.

Nelle Z.T.O. A, dopo l'approvazione del P.R.G., i nuovi interventi edilizi ed urbanistici potranno essere realizzati solo se rispondenti anche a quanto prescritto dalla Legge Regionale 11.06.99 n° 17.

**ARTICOLO 36**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA**  
**ZONA DI RECUPERO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI**  
**NUCLEI URBANI DI ANTICA ESEMPLAZIONE**

#### INTERVENTI AMMESSI NELLE Z.T.O. A1

- ⇒ Anche in assenza di Piano Attuativo:
  - ◇ Manutenzione ordinaria.
  - ◇ Manutenzione straordinaria.
  - ◇ Restauro conservativo.
  - ◇ Risanamento conservativo.
- ⇒ Dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo:
  - ◇ Ristrutturazione edilizia.



**ARTICOLO 38**  
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3**  
**ZONA DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI ESISTENTI**  
**AREE URBANE EDIFICATE AI LIMITI DEI MARGINI NATURALI**

**INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A3.**

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Restauro conservativo.
- Risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia.
- Ristrutturazione urbanistica.

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:**

- 1. Limiti di densità edilizia:**  
per tutti gli interventi ammessi le densità, edilizie e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti.
- 2. Limiti di altezza degli edifici:**  
per tutti gli interventi ammessi non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.
- 3. Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
- 4. Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:**  
maggiori o uguali a quelli preesistenti.
- 5. Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:**  
per tutti gli interventi ammessi le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

**ARTICOLO 39**  
**ISTITUZIONE DEL SISTEMA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Le Z.T.O. A1 sono zone prevalentemente residenziali dei centri urbani di recente formazione, privi di particolari valori storico-artistico-ambientali e che necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone di saturazione limitrofe ai nuclei urbani che presentano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività.

Le Z.T.O. B3 sono zone prevalentemente residenziali di ambiti urbani di recente formazione per i quali sono vigenti piani urbanistici attuativi. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento funzionale del tessuto urbano in attuazione delle previsioni contenute nei piani attuativi. Presentano un livello di urbanizzazione programmata e/o sufficiente per consentire gli interventi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività.

Le Z.T.O. B4 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente edificazione che, dai dati e dalle condizioni esistenti, sono messe a disposizione dagli Uffici dell'Amministrazione Comunale per essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria e di pratiche definite o in corso di definizione. Tali zone necessitano di interventi di adeguamento funzionale nel campo della mobilità, servizi e attrezzature. Non presentano un livello di urbanizzazione programmata e/o sufficiente per consentire gli interventi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività. Le Z.T.O. B4 si definiscono di recupero e di risanamento di insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29 della Legge n. 47 del 1985 e del Decreto Regionale n. 1 del 1986. Tali zone presentano quote limitate di lotti in esproprio; comprendono parti del territorio comunale per le quali la normativa nazionale e regionale vigente obbliga i Comuni alla predisposizione di Piani di Recupero degli insediamenti abusivi; non presentano condizioni igienico-sanitarie e/o sufficienti per consentire la fruibilità dalle strade di distribuzione dei flussi di traffico.

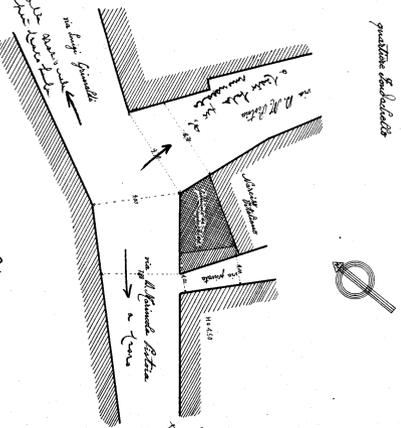
Le Z.T.O. B5 sono zone quasi esclusivamente residenziali di ambiti urbani di recente edificazione ai margini del tessuto urbano, che presentano forti carenze relative alla dotazione di aree pubbliche e che non rispondono ai criteri quantitativi fissati dal D. L. n.°

*M. Perini*

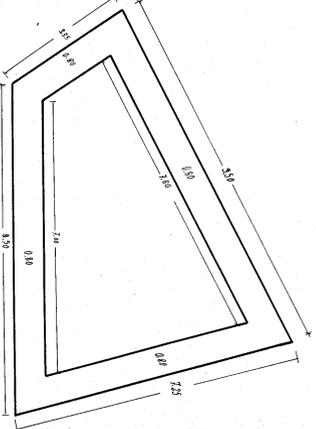
Progetto per la casa di *Montefiore e spaziosissima*  
 Nella quale si abitano *due famiglie*  
 in *Castellaccio - via Lamerziani all'angolo della*  
*(vicino a S. Andrea)*

OFFICINA DI CANTASANO  
 Via S. Andrea 10  
 Tel. 1000

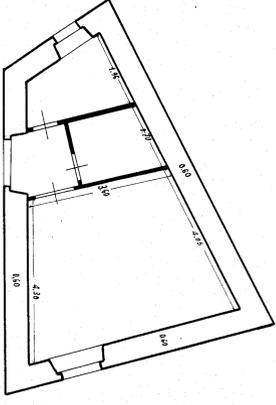
prospetto sud-ovest



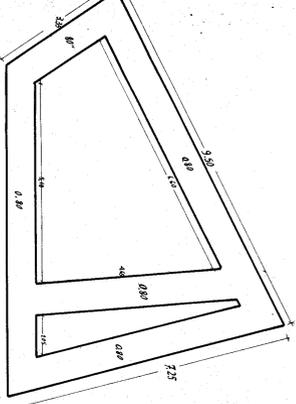
prospetto sud-ovest  
 scala 1:1200



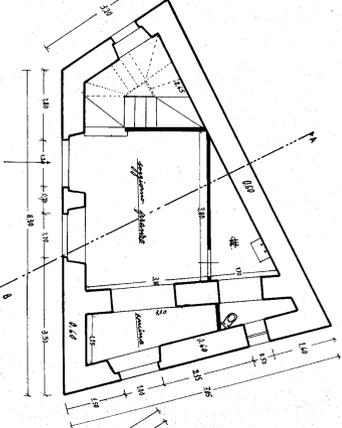
prospetto della facciata alle due ali  
 scala 1:750



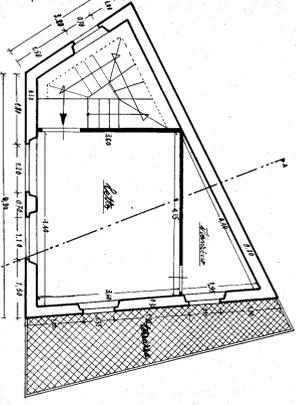
prospetto di prospetto alle due ali  
 scala 1:750



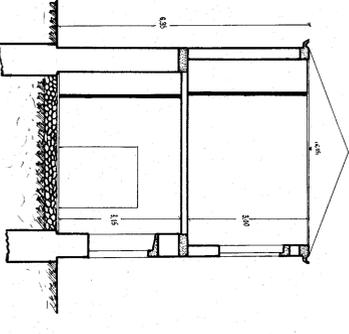
prospetto della facciata con il vestibolo  
 scala 1:750



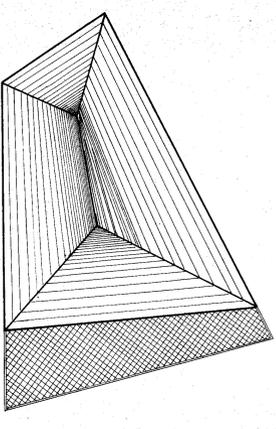
prospetto di prospetto con il vestibolo  
 scala 1:750



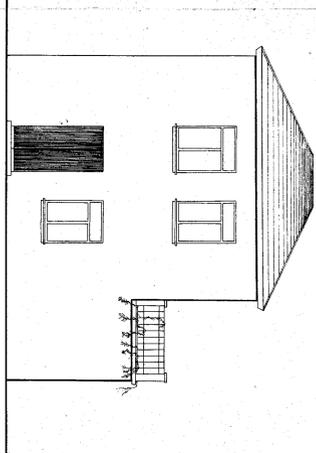
prospetto di prospetto del vestibolo  
 scala 1:750



sezione trasversale 1-2  
 scala 1:1200



prospetto del vestibolo  
 scala 1:750



prospetto  
 scala 1:750



MINISTERO DELLE FINANZE

Accettabile

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13157642

Comune Catanzaro

Via Fondachello

Ditta <sup>co</sup> Arcanio F. e Luigi

ed altri fu salvatore

<sup>co</sup> Segnare cognome, nome, paternità, del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

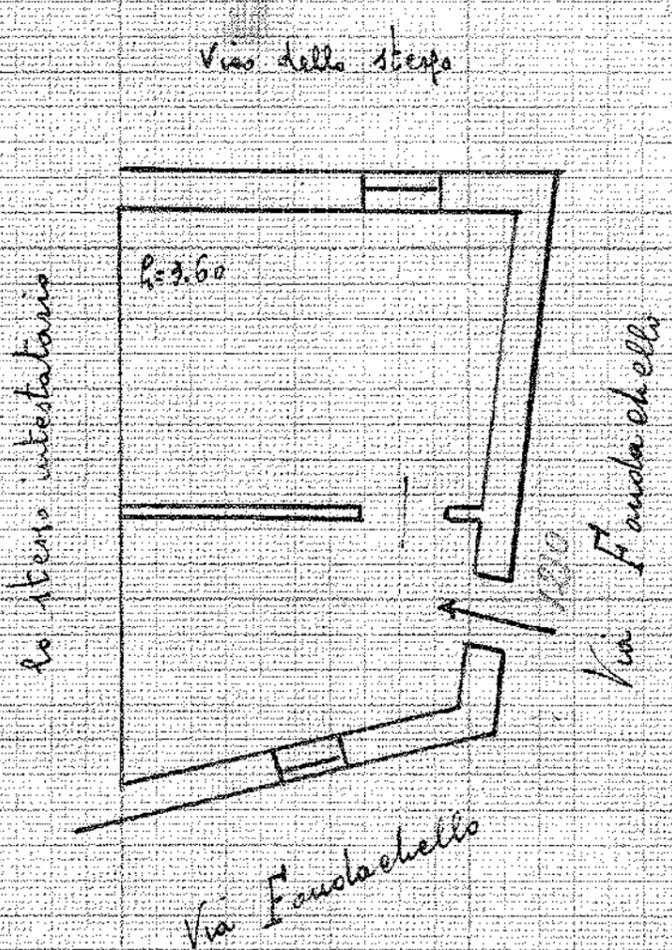
di Catanzaro

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

13157642

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da <sup>co</sup> Arcanio F. e Luigi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de delle Provincie di

Data 15-12-XVII-39 Firma Arcanio Luigi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 56 Particella 184 Subaltemo 2 - Uiu soprassa

MODULARIO  
F. - c. n. - 483



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

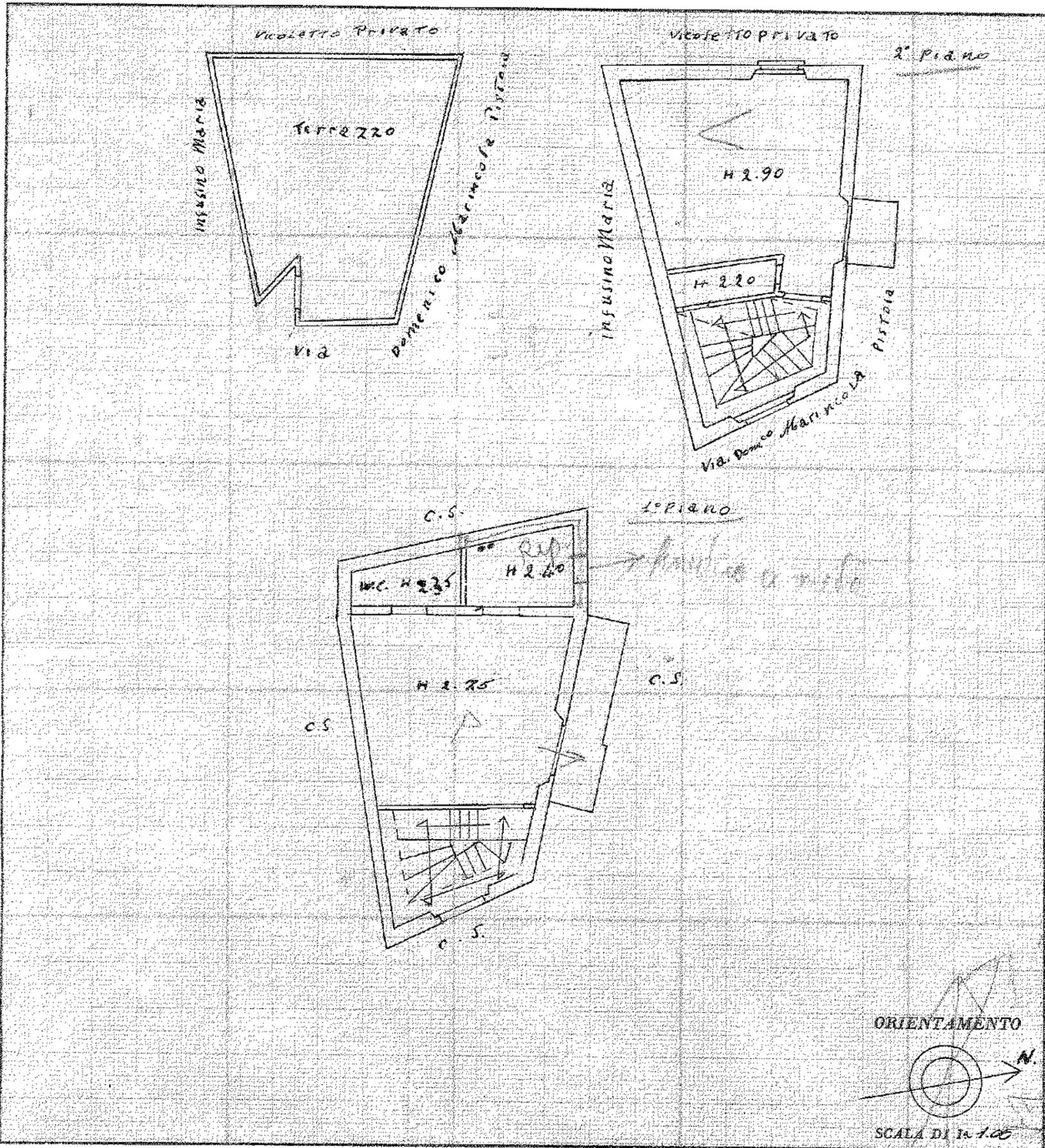
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via Dom.<sup>o</sup> Marincola Pistoia  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> Tecnico Erariale di CATANZARO  
(\*) Tecnico Erariale o del Comune



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 56 Particella 184 Subalmeno 2 - Un soppress

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geom. Pisano Alfonso  
(Titolo, nome o cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di CATANZARO  
DATA 23/2/57  
Firma: [Signature]

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 92/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

---

*INDAGINI CATASTALI*



5-Mar-2024 18.30.23  
Protocollo pratica T395890/2024  
Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri  
Comune (CZ) CATANZARO  
Foglio 56

MOD. 497

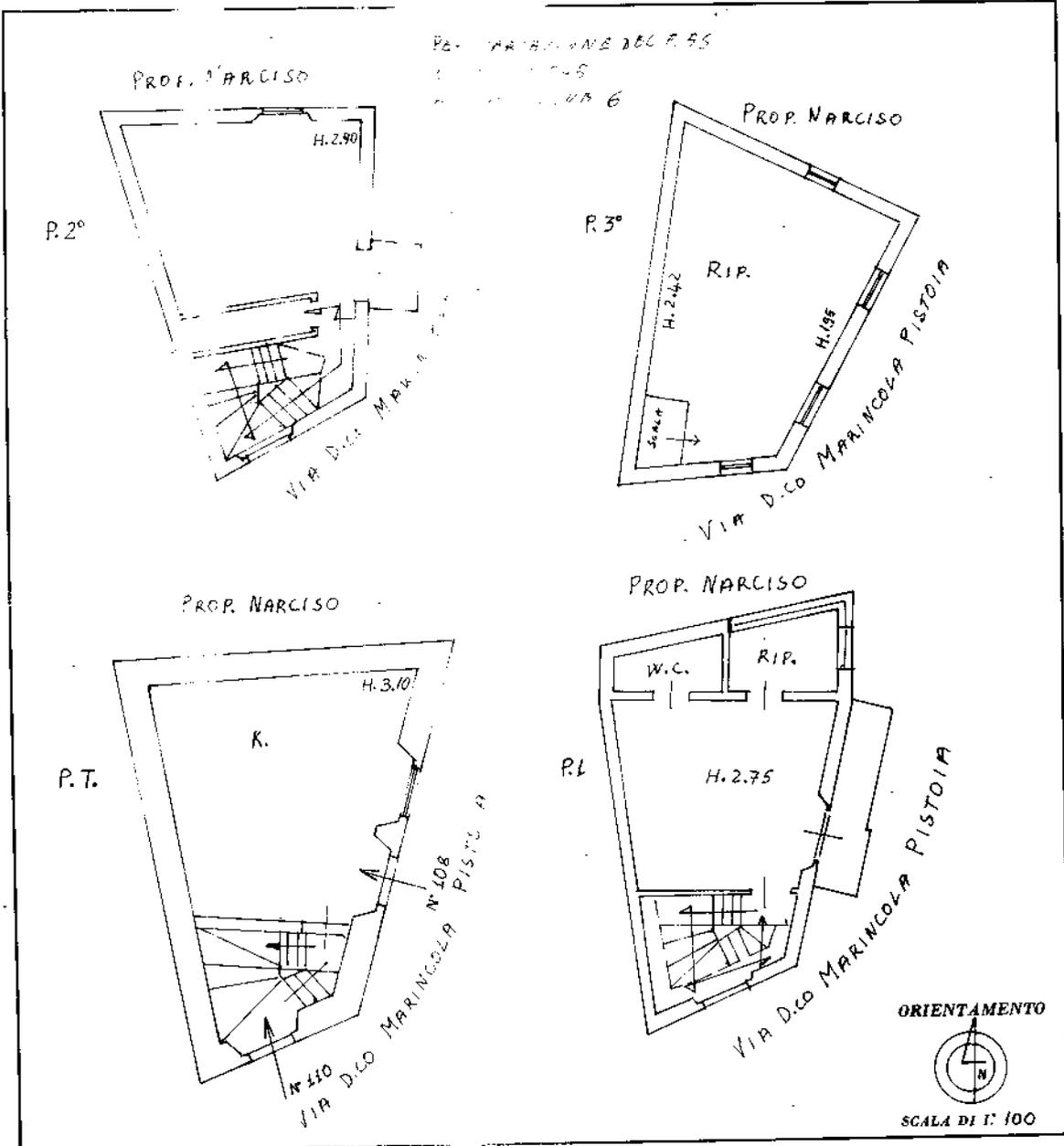


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1985

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO - **DEO MARINCOLA PISTOIA N° 1**  
Ditta **MARINCOLA PISTOIA** - **NATA ASIMERI CRICHI IL**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Esattoriale di CATANZARO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

DATA: 26-10-1985

PROT. N°: 184 SUB

Compilata dal geometra  
Antonio Simeone  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro  
DATA: 26-10-1985  
Firma: Antonio Simeone

linea 10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 56 - Particella 184 - Subalterno 6 >  
VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA n. 108-110 Piano T-1 - 2 - 3

Ultima planimetria in atti

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CATANZARO (Codice:C352)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CATANZARO</b>
	<b>Foglio: 56 Particella: 184 Sub.: 6</b>

### INTESTATO

1	EDIL P. EMME S.A.S. DI SGANGA LUCIANA sede in CATANZARO (CZ)	02099940799*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

### Unità immobiliare 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		56	184	6	2		A/4	3	4 vani		Euro 113,62 L. 220.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA n. 108-110 Piano T-1 - 2 - 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	6667		<b>Mod.58</b>	-		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 56 - Particella 184

### 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		56	184	6	2		A/4	3	4 vani		Euro 148,74 L. 288.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA n. 108-110 Piano T-1 - 2 - 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	6667		<b>Mod.58</b>	-		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/1985

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		56	184	6	2		A/4	3	4 vani		Euro 0,32 L. 620	VARIAZIONE del 12/11/1985 in atti dal 31/03/1998 FUSIONE ED AMPLIAMENTO - CLS - PROGETTO FINALIZZATO - NOTIFICA N. 9467 (n. 1283/A.1/1985)	
<b>Indirizzo</b>		VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA n. 108-110 Piano T-1 - 2 - 3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	6667		<b>Mod.58</b>	-		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/1985

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		56	184	6								AMPLIAMENTO del 12/11/1985 in atti dal 19/12/1989 FUSVCO (n. 1283/1985)	
<b>Indirizzo</b>		VIA MARINCOLA PISTOIA DOMENICO n. 108-110 Piano T1 - 2 - 3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	6667		<b>Mod.58</b>	-		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare											

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

#### Situazione degli intestati dal 06/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 06/05/2004 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 135468 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5871.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/05/2004	

#### Situazione degli intestati dal 12/11/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/05/2004

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2024

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	AMPLIAMENTO del 12/11/1985 in atti dal 19/12/1989 FUSVCO (n. 1283/1985)
--------------------------	---

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

Foglio 56 Particella 184 Subalterno 2; Foglio 56 Particella 184 Subalterno 5;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

*INDAGINI IPOCATASTALI*



N. 9151 del repertorio

S. 6468 della Raccolta Insediato addi 4.2.1952 n. 1383 Vol. 1710 L 179

Vendita con riserva d'usufrutto  
Repubblica Italiana

L'anno mille novecento cinquanta due il giorno venti di gennaio in Cotrone, nella casa della Signora Tetina Maria Aurora e zione Foudachello n. 77

Avanti di un Leonaro Corso notaro e fiduciario in Cotrone, iscritto nel ruolo del distretto notariale di detta città e incaricato officiale dei tribunali a cui la parte col cui contratto, hanno rimesso

Si sono costituiti

La Signora [redacted] proprietaria, nata a Savaria in Italia e residente in Cotrone, con sede Foudachello n. 77

E la Signora [redacted] con sede a [redacted] e [redacted] in Cotrone con sede Foudachello n. 74

Della quale si fa presente che [redacted] si dichiara per volontaria causa, mentre della [redacted] si fa presente che [redacted] e i suoi [redacted] testificano che, all'atto, nessuno dei [redacted] si fa presente

La costituzione [redacted] viene fatta [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted]

25 GEN 1952  
1480  
350  
[Handwritten notes and signatures]



trofferisce all'altro con l'ist. di [redacted]  
Rom che acquista, lo muta proprii. Sella corat  
sile in Cotanpo, rion Jandichello, compo h d' San  
vami spiantarum con roffith, confinosa con gr  
endi d' [redacted], con l'ist. di pubblica, con  
vicoletto d' acceffo ad elle cap. [redacted] e all'ork de  
g' erudi d' [redacted] wankicumb

In cabito fobricati d' Cotanpo all'ork 18177  
in terta a [redacted], com alla  
d' in Jandichello compo h d' 2 vami terroni col red.  
sio d' die 300. Sa selturou all'acquinta Trevolano sofa  
la mork sella vunitiva

l'provencia all'alcumb L. Teltinck in vichi d.  
ork d' vunitiva due settembre (Milleu vunitiva  
vankum (1790) a Cotanpo d' 22 vami mese ad anno  
al w. 3791 quale ork d' vunitiva vunitiva vunitiva  
vunitiva. vunitiva

La vunitiva vunitiva pel puzp convenuto e  
vunitiva d' lin Curoth vunitiva che l'acquinta  
l'inn - [redacted] alla puzp vunitiva  
vunitiva. vunitiva e compo h all'alcumb L. [redacted]  
[redacted] la juor vunitiva vunitiva vunitiva  
setta lin Curoth vunitiva rilapca infover  
sella'acquinta Trevolano la piu amfi e l'ork  
qu'alcumb a puzp.



La vend. In forma franca e libera In goteck. servi:  
 tri. cunfi. pugi. canoni. In ogni altro oneri; regu  
 altugi' con tutti: diritti: azioni, ragioni: In  
 Invece, puttinge, adiacenze, e accessioni: e ven  
 in unchi.

Da oggi l'acquisto Incolano vien in unchi  
 su nel prezzo legale delle esatte com  
 fra compra e col diritto di profitti e frutti e  
 cost' obbligo di pagare i pesi relativi Incolano  
 make Incolano Incolano f. [redacted]  
 la quale non e' vietata l'acquisto Incolano In  
 rante.

Aff. effetti: Incolano Incolano Incolano Incolano  
 non q' am' cinque.

La parte del proprietario e' e' cunfi' Incolano  
 non restano come Incolano. Incolano la quale in ogni  
 tempo ha il diritto di alienare Incolano nell'area del  
 la costa Incolano.

a) le Incolano Incolano: « ad oggi » Incolano Incolano

La parte di Incolano di non Incolano e' di non  
 aver fatto Incolano altri atti Incolano Incolano Incolano  
 Incolano Incolano.

b) le Incolano Incolano: « ad oggi » Incolano Incolano

c) le Incolano Incolano Incolano Incolano: « a/le Incolano »  
 e che Incolano: « Incolano Incolano » Incolano Incolano

Supplente

c) alle tracts parole interlinee che finiscono: «  
Sella Signa» che terminano: « fidejussori » e che  
hanno cancellato i notabili fono alla retta: « e di esse  
comparsa mi Sichiana per favore l'una e carb.  
alla postilla.

Il presente è di un foglio con 2 di un foglio  
Sella quale non sono comparsa fin in tre e un foglio cimen  
e di un foglio alla postilla copiare che l'una  
un apposto

d) si appingono le signa: cinque parole:  
« rogo Raffaele Veli de vi »

alla postilla da un foglio alle corti di S. Tatti:  
noto e Signoria Nicolano e da quello apposto

[Redacted signature area]

Notario Leonardo Cosca



SPECIFICA	
Carta, scritt.	L. 112
Repert.	50
Onor. ed accesa.	1424
Cassa Notar.	356
Archivio	465
Copia pel Reg.	299
Copia per la voltura	362
Copia Off. Tecn. Erar.	362
Copia per la trascriz.	"
Nota di trascrizione	"
Domanda voltura	"
Marca	"
Totale Lire 9450	

Amministrato cingenti  
[Signature]



N. 135468 del Repertorio.=

N. 35163 della Raccolta.=

**COMPRA - VENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno sei del mese di maggio in

Catanzaro nei locali della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

alla Piazza Matteotti.

Innanzi a me Dott. **PAOLA GUALTIERI**, Notaio in Catanzaro ed i-

scritto nel ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanza-

ro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia

SI SONO COSTITUITI

- Da una parte la signora **ERCOLEANO MARIA ROSA**, pensionata,

nata a Simeri Crichi (CZ) il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] residente in Catanzaro Viale Magna Gre-

cia.

- E dall'altra la signora **[REDACTED]** amministratrice,

nata a Catanzaro [REDACTED] e residente in Catanzaro

alla [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] non in proprio ma quale socio accomandatario della so-

cietà "**[REDACTED]**" con sede in

Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle n.146, iscritta al

R.E.A. presso la C.C.I.A.A di Catanzaro [REDACTED] numero di

iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro, codice fi-

scale e partita IVA [REDACTED]

Esse comparenti - della cui identità personale sono io Notaio

certo - previa rinunzia tra loro di accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1.=**

La costituita signora [REDACTED] dichiara di vendere e vende, nella piena proprietà ed a corpo, alla società [REDACTED] [REDACTED] la quale a mezzo della qui costituita signora Sganga Luciana in qualità di socio accomandatario, dichiara di acquistare il seguente immobile:

- In Comune di Catanzaro - Via Domenico Marincola Pistoia, appartamento realizzato su quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala interna. composto da cucina al piano terra, un vano, bagno e ripostiglio al piano primo, un vano al piano secondo e un vano al piano terzo.

Confinante con via pubblica, eredi Narciso, vicoletto di accesso ad altre proprietà, salvo altri.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (in testa alla venditrice) al foglio 56, particella 184 sub.6, Via Marincola Pistoia Domenico n.108-110. PT-1-2-3, Z.C.2^, categoria A/4, classe 3^, vani 4, R.C. Euro 113,62.

L'immobile in compravendita pervenne alla venditrice [REDACTED] [REDACTED] con atto dell'11 gennaio 1952 per Notar Leonardo Cosco, registrato a Catanzaro 26 gennaio 1952 n.1480 ed ivi trascritto il 4 febbraio 1952 al n.3726 R.P..

**Articolo 2.=**

La venditrice [REDACTED] ad ogni effetto di legge ed

in particolare ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41

della legge 28 febbraio 1985 n.47, da me Notaio ammonita sul-

le responsabilità penali cui si va incontro per le dichiara-

zioni false e reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichia-

ra che l'immobile oggetto della presente compravendita è sta-

to realizzato nella costruzione in data anteriore al 1° set-

tembre 1967 e che in merito non sono stati mai adottati nè

risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

#### **Articolo 3.=**

La vendita ha luogo per il convenuto ed accettato prezzo di

Euro 14.000,00 (quattordicimila) che la venditrice [REDACTED]

[REDACTED] dichiara di aver ricevuto prima di ora dalla so-

cietà acquirente a favore della quale rilascia ampia, defini-

tiva e liberatoria quietanza.

#### **Articolo 4.=**

L'immobile in compravendita viene trasferito da oggi nel pie-

no dominio e possesso della società acquirente con ogni di-

ritto, azione, ragione, servitù attive e passive, accessori,

accessioni, dipendenze, pertinenze e relative quote condomi-

niali inerenti.

#### **Articolo 5.=**

La venditrice [REDACTED] dichiara di essere piena ed

esclusiva proprietaria dell'immobile compravenduto e che sul-

lo stesso non grava alcun vincolo od ipoteca; promette ogni

garanzia di legge per qualsiasi molestia od evizione.

**Articolo 6.=**

La venditrice [REDACTED] dichiara di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale nascente in suo favore in forza del presente contratto e dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dall'obbligo di iscriverla d'ufficio.

**Articolo 7.=**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151 la venditrice [REDACTED] [REDACTED] dichiara che quanto compravenduto fa parte dei beni personali ai sensi dell'art.179 C.C..

**Articolo 8.=**

Le spese del presente atto e sue consequenziali si mettono a carico della società acquirente.

Di

quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia dettatura, ho io Notaio data lettura alle comparenti le quali lo dichiarano conforme alla loro volontà. Consta di un foglio occupato in pagine cinque quasi per intero.

**Firmato:** [REDACTED]

[REDACTED] qualità

**Paola Gualtieri notaio - segue sigillo notarile**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T386222 del 22/05/2024

per immobile

Richiedente LNTFNC

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 56 - Particella 184 - Subalterno 6

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 22/05/2024

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0056 Particella 00184 Subalterno 0006

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 08/05/2004 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8558  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 135468/35163 del 06/05/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/05/2004 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 8559  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 135469/35164 del 06/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 423 del 15/04/2024
3. ISCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 6968  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 2816/30 del 20/04/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 24/12/2015 - Registro Particolare 12035 Registro Generale 15074  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7761 del 19/11/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 22/05/2024 Ora 17:37:19  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T386222 del 22/05/2024

per immobile

Richiedente LNTFNC

- 
5. TRASCRIZIONE del 28/11/2023 - Registro Particolare 13619 Registro Generale 17361  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3684 del  
13/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  6. ISCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 423 Registro Generale 5688  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 135469/35164 del 06/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1441 del 2004

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC  
Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 8558  
Registro particolare n. 5871  
Presentazione n. 46 del 08/05/2004

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 06/05/2004  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)  
Numero di repertorio 135468/35163  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

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

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA MARINCOLA PISTOIA DOMENICO N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale



---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 8558

Registro particolare n. 5871

Presentazione n. 46 del 08/05/2004

Sede CATANZARO (CZ)  
Codice fiscale 02099940799  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 [redacted] -

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

Nata il 13/01/1925 a SIMERI CRICHI (CZ)

Sesso F Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC  
Tassa versata € 3,60

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 8559  
Registro particolare n. 1441  
Presentazione n. 47 del 08/05/2004

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 06/05/2004  
Notaio GUALTIERI PAOLA  
Sede CATANZARO (CZ)  
Numero di repertorio 135469/35164  
Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 65.000,00  
Interessi -  
Presenza di condizione risolutiva -  
Termine dell'ipoteca -  
Tasso interesse annuo 5.96%  
Spese € 65.000,00  
Durata 10 anni  
Stipulazione contratto unico SI  
Tasso interesse semestrale -  
Totale € 130.000,00

### Altri dati

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

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1  
Soggetti a favore 1  
Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA MARINCOLA PISTOIA DOMENICO N. civico -

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8559

Registro particolare n. 1441

Presentazione n. 47 del 08/05/2004

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

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

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED] (CZ)

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

1. EROGAZIONE DEL MUTUO: IL MUTUO DI EURO 65.000,00 E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, E IL MUTUATARIO NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO: IL MUTUATARIO SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA)GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA AL TASSO FISSO DEL 5,80% NOMINALE ANNUO, PARI AL 5,95669% EFFETTIVO ANNUO; - LA DURATA SARA' DI 10 (DIECI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N.120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 715,12. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' STATO FISSATO AL PRIMO LUGLIO 2004 E QUINDI LAPRIMA RATA SCADRA' IL 31 LUGLIO 2004 E L'ULTIMA IL 30 GIUGNO 2014. L'IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 130.000,00, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO NELLA MISURA DEL 6,255% ANNUO, FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE PER SPESE ED ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTESTABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, LE SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 C.C.), I PREMI DI ASSICURAZIONE PER I DANNI D'INCENDIO, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E PER OGNI ALTRO TITOLO CUI POSSA CORRISPONDERE UNA RAGIONE DI CREDITO DELLA PARTE MUTUANTE IN DIPENDENZA DELLA LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO E DELLE LEGGI SULCREDITO FONDIARIO. IL TASSO DI MORA

---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione***Registro generale n.* 8559*Registro particolare n.* 1441*Presentazione n. 47 del 08/05/2004*

---

VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 10 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 10 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 10 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 10 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO) AUMENTANDO DELLA META' IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI", RIFERITO AD ANNO, PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA RILEVATO TRIMESTRALMENTE DAL MINISTERO DEL TESORO AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART.2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108 RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL 6,255%. OVE PER QUALSIASI MOTIVO IL SOPRACITATO TASSO EFFETTIVO MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE MAGGIORANDO DI 4 PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO, RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSONOMINALE ANNUO LETTERA PER DEPOSITI IN EURO A SEI MESI - DENOMINATO EURIBOR - CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES, RESO NOTO A MEZZO DELLE AGENZIE DI INFORMAZIONE E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE". PER IL 10 SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL 20 SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. LA "BANCA", AGLI EFFETTI SIA DELL'IPOTECA CHE AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO COME PER QUALSIASI GIUDIZIO, HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO IN CATANZARO, PIAZZA MATTEOTTI, PRESSO LA PROPRIA LOCALE DIPENDENZA.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      1441      del 08/05/2004

---

*Annotazioni*

*Non sono presenti annotazioni*

*Comunicazioni*

*Non sono presenti comunicazioni*

*Rettifiche*

*Non sono presenti rettifiche*

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

ISCRIZIONE presentata il 15/04/2024

Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 423

Registro generale n. 5688

Tipo di atto:

0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 6968  
Registro particolare n. 1278 Presentazione n. 84 del 04/05/2010

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO  
Data 20/04/2010 Numero di repertorio 2816/30  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice fiscale 121 582 50154  
Sede COSENZA (CS)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE  
Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Capitale € 17.216,44 Tasso interesse annuo 6,836% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 34.432,88

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1648 Subalterno 1  
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 1 vani  
Indirizzo DISCESA CARBONE 9 N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA MARINCOLA PISTOIA 108-110 N. civico -

---

---

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 6968

Registro particolare n. 1278

Presentazione n. 84 del 04/05/2010

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA ETR S.P.A.

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 12158250154

Domicilio ipotecario eletto

EQUITALIA ETR S.p.A.

VIA A.LOMBARDI - AREA  
METROQU

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

Per la quota di 10000/10000

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede CATANZARO (CZ)

Codice fiscale

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

Per la quota di 10000/10000

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

EQUITALIA ETR S.P.A. VIA PAUL HARRIS 28, ANG. VIA XXIV MAGGIO - COSENZA

---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 15074  
Registro particolare n. 12035 Presentazione n. 14 del 24/12/2015

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 19/11/2015 Numero di repertorio 7761  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Codice fiscale 970 328 20793  
Sede DI CATANZARO  
CATANZARO (CZ)

**Dati relativi alla convenzione**

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

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. GIUSEPPE CORIGLIANO  
Indirizzo VIALE KENNEDY N. 65 - VIBO VALENTIA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
POPOLARE  
Indirizzo VIA MARINCOLA PISTOIA DOMENICO N. civico -  
Piano T123

---

---

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 15074

Registro particolare n. 12035

Presentazione n. 14 del 24/12/2015

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

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

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

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

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CATANZARO (CZ)

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

---

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 17361  
Registro particolare n. 13619 Presentazione n. 1 del 28/11/2023

---

## Sezione A - Generalità

---

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 13/10/2023 Numero di repertorio 3684  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Codice fiscale 970 328 20793  
Sede DI CATANZARO  
CATANZARO (CZ)

### Dati relativi alla convenzione

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

### Altri dati

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

Richiedente

L.  
Indirizzo VIA V. ALFIERI N.1 - CONEGLIANO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

---

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA NN108-110 P.T-1-2-3 N. civico -

---

---

## Ispezione telematica

n. T1 386222 del 22/05/2024

Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11

Richiedente LNTFNC

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17361

Registro particolare n. 13619

Presentazione n. 1 del 28/11/2023

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05254070260

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

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CATANZARO (CZ)

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

---

**Ispezione telematica**

n. T1 386222 del 22/05/2024  
Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11  
Richiedente LNTFNC Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 5688  
Registro particolare n. 423 Presentazione n. 8 del 15/04/2024

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 06/05/2004 Numero di repertorio 135469/35164  
Notaio GUALTIERI PAOLA Codice fiscale GLT PLA 49E50 C352 H  
Sede CATANZARO (CZ)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 65.000,00 Tasso interesse annuo 5,96% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese € 65.000,00 Totale € 130.000,00  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di CATANZARO  
Iscrizione Numero di registro particolare 1441 del 08/05/2004  
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
Richiedente EUROPA CENTRO SERVIZI S.R.L.  
PER MAUI SPV S.R.L.  
Indirizzo VIA G. GARIBALDI 268 MESSINA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56 Particella 184 Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
POPOLARE  
Indirizzo VIA MARINCOLA PISTOIA DOMENICO N. civico -

---

---

### Ispezione telematica

	n. T1 386222 del 22/05/2024
	Inizio ispezione 22/05/2024 17:37:11
Richiedente LNTFNC	Tassa versata € 3,60

---

### Nota di iscrizione

Registro generale n.	5688		
Registro particolare n.	423	Presentazione n. 8	del 15/04/2024

---

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale ██████████  
Sede CATANZARO (CZ)  
Codice fiscale ██████████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 08-05-2004 REGISTRO PARTICOLARE 1441 E REGISTRO GENERALE 85 59 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO GUALTIERI PAOLA DI CATANZARO DEL 06-05-2004 REPERTORIO 135469/35164. L'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO, A SEGUITO CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO E IN BLOCCO AVVENUTA IN DATA 8 GIUGNO 2022 E' LA MAUI SPV S.R.L., CON SEDE A CONEGLIANO (TV), VIA V. ALFIERI N. 1 - CODICE FISCALE 05254070260, LA NOTIZIA E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE ITALIANA PARTE SECONDA N. 69 DEL 16-6-2022. AI SENSI DEGLI ARTICOLI 58 D. LGS 1 SETTEMBRE 1993 E 1 E 4 LEGGE 30.04.1999 N. 130 LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C. SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N. 601 DEL 29/09/1973.

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAUI SPV s.r.l.**  
contro: XXXXXXXXXX  
N° Gen. Rep. **92/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

***ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA***

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**

Regione : <b>Calabria</b>	Zona climatica : <b>C</b>
Comune : <b>Catanzaro (CZ)</b>	Anno di costruzione : <b>1939</b>
Cod.Istat: <b>79023</b>	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : <b>112.52</b>
Indirizzo : <b>Domenico Marincola Pistoia</b>	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : <b>0.00</b>
<b>CAP 88100</b>	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : <b>447.56</b>
Piano : T-1-2-3 - Interno : -	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : <b>0.00</b>
Coord. GIS : Lat : <b>38.9061111111111</b> ; Long : <b>16.5930555555556</b>	

Comune catastale	<b>Catanzaro - C352</b>	Sezione		Foglio	<b>56</b>	Particella	<b>184</b>
Subalterni	da <b>6</b> a <b>6</b>	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">     </td> <td align="center">     </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	  	  	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">- Meno efficiente</p>	<p><b>EDIFICIO</b></p> <p><b>A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p align="center"><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p align="center"><b>F</b></p> <p align="center">EP gl,nren <b>169.05</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
	INVERNO	ESTATE					

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 169.05 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1917.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 31.70 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

<b>RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE</b>					
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 (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	installazione di tende	NO	1.0	F ( 139.76 )	F 139.76 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	447.56	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	338.16	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.7556
EPH,nd	106.13	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0614	-
YIE	0.3484	W/m <sup>2</sup> 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	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	144.82
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	24.23
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
**CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000166514 VALIDO FINO AL: 29/05/2034**



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Lentini
Indirizzo	Viale Pio X, 216 E - 88100 Catanzaro
E-mail	francesco.lentini@geopec.it
Telefono	3393002248
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro/2734
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p align="center"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Data 19/04/2024
---	-------------------------------------	----	-----------------

**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?	<input checked="" type="checkbox"/>	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/>	NO

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

Data 29/05/2024



Firma e timbro del tecnico

### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

#### PRIMA PAGINA

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

**Prestazione energetica globale (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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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

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

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

#### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

#### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAUI SPV s.r.l.**  
contro: XXXXXXXXXX  
N° Gen. Rep. **92/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

***INDAGINI DI MERCATO***



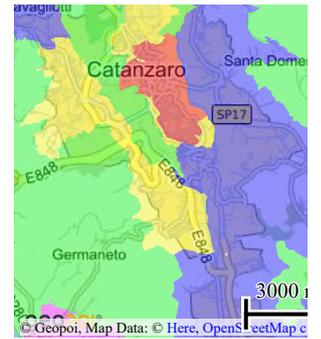
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2****Provincia:** CATANZARO**Comune:** CATANZARO**Fascia/zona:** Periferica/PIANO CASA, CATANZARO SALA-**Codice zona:** D1**Microzona:** 4**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	800	1000	L	3,3	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	860	L	2,9	4	L
Box	Normale	410	550	L	2,1	2,7	N
Posti auto coperti	Normale	325	405	L	1,6	2	L
Posti auto scoperti	Normale	230	275	L	1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	890	1200	L	4,3	5,9	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [CATANZARO](#)

## Catanzaro (CZ)

Via Domenico Marincola Pistoia, 88100 Catanzaro Cz, Italia

### ZONA PIANO CASA, CATANZARO SALA

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Semiperiferia

Abitazioni Di Tipo Economico

[Passa a Borsino PRO](#)

**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...      Tipo contratto...      [procedi](#)

## 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



### **Abitazioni** in stabili di fascia media

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

Valore minimo

*Euro* **663**

Valore medio

*Euro* **775**

Valore massimo

*Euro* **887**

Valuta subito questo immobile



### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

*Euro* **603**

Valore medio

*Euro* **676**

Valore massimo

*Euro* **749**

Valuta subito questo immobile



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

*Euro* **776**

Valore medio

*Euro* **887**

Valore massimo

*Euro* **999**

Valuta subito questo immobile

**THIS IS NEW JERSEY.  
WHAT'S IN IT FOR YOU?**

**Esperto** di Zona

**Geom. Domenico Corradino**

3317779677

096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ

Sito web



37 Foto | Planimetria | Virtual Tour | Video



**Trilocale via Antonio Masciari, 1, Centro Storico, Catanzaro**

**€ 62.000** | 3 locali | 82 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano



**Mutuo su misura per te**

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

**CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO**

## Descrizione

MESSAGGIO

VISITA

Via Antonio Masciari, nel quartiere porta marina che oltre ad essere uno dei quartieri più storici della città, attualmente vive un momento di grande ripresa grazie ai progetti di rivalutazione della scuola Bruno Chimirri e della Scuola Elementare di Via Cilea.

✓ LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

37343 - 16/05/2024 - 16/05/2024

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE

82 m<sup>2</sup> - [Vedi dettaglio](#)

LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO

1°

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Fibra ottica

Porta blindata

Esposizione esterna

Armadio a muro

Impianto tv centralizzato

Parzialmente Arredato

Infissi esterni in vetro / PVC

## Costi

PREZZO

€ 62.000

SPESE CONDOMINIO

€ 24/mese

---

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1960

STATO

Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

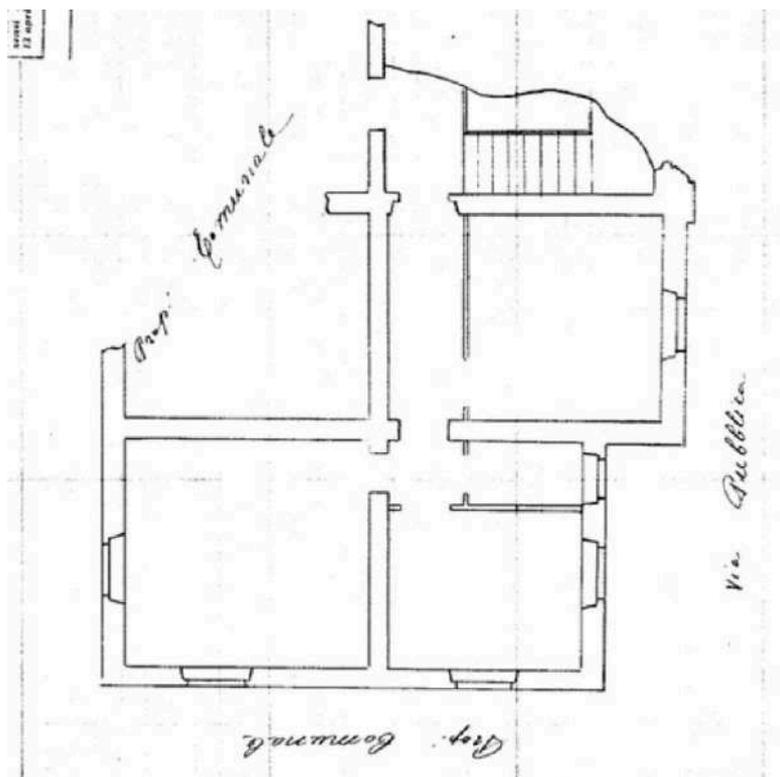
CLIMATIZZATORE

Autonomo, caldo

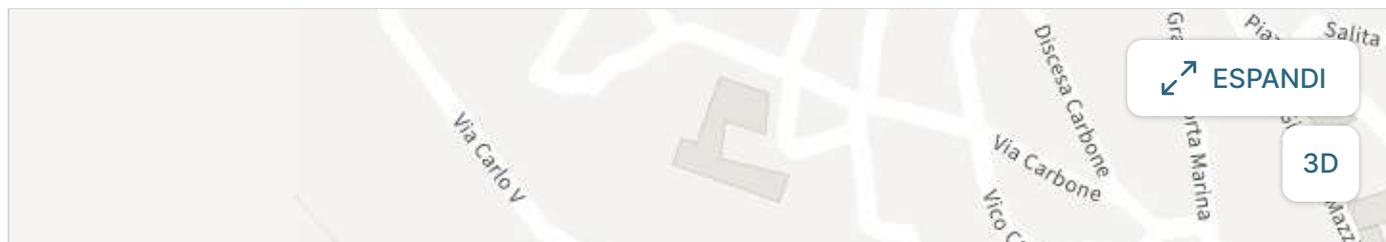
EFFICIENZA ENERGETICA

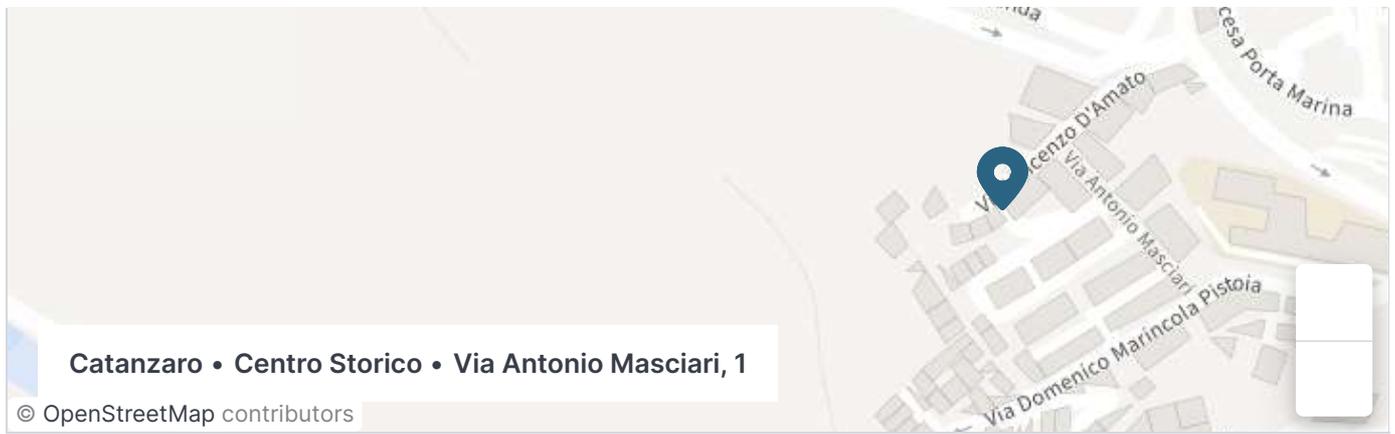
**G** ▶ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Planimetria

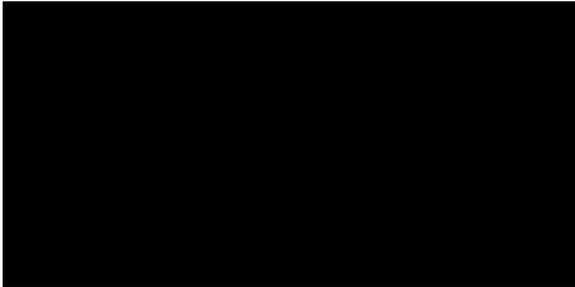


## Mappa





## Virtual tour



Cucina

## Inserzionista



Rock Agent Catanzaro



Mostra Telefono



RockAgent

SCHEDA AGENZIA

Mutuo



 17 Foto



## Trilocale via Luigi Siciliani, Centro Storico, Catanzaro

€ 75.000 |  3 locali |  80 m<sup>2</sup> superficie |  1 bagno |  1 piano



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

[CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO](#)

## Descrizione

MESSAGGIO

VISITA

## RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In attesa di certificazione

## Mappa



## Inserzionista



Studio meddis immobiliare

 Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

75.000

€

Importo del mutuo

52.500

€

Tasso del mutuo

2,59

%

Durata del mutuo

30 anni



## CATANZARO SALA - V.LUIGI SICILIANI APPARTAMENTO

Vendesi appartamento arredato di 80 mq al primo piano di piccolo stabile. Internamente composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista open space, due camere da letto, bagno e balcone. Termo autonomo.

•Prezzo di vendita 75.000 euro.

No spese condominiali.

STUDIO MEDDIS IMMOBILIARE

3287329178

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-102374020 - 07/04/2023

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE

80 m<sup>2</sup> - [Vedi dettaglio](#)

LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

PIANO

1°

TOTALE PIANI EDIFICIO

2 piani

ALTRE CARATTERISTICHE

Balcone

Arredato

### Costi

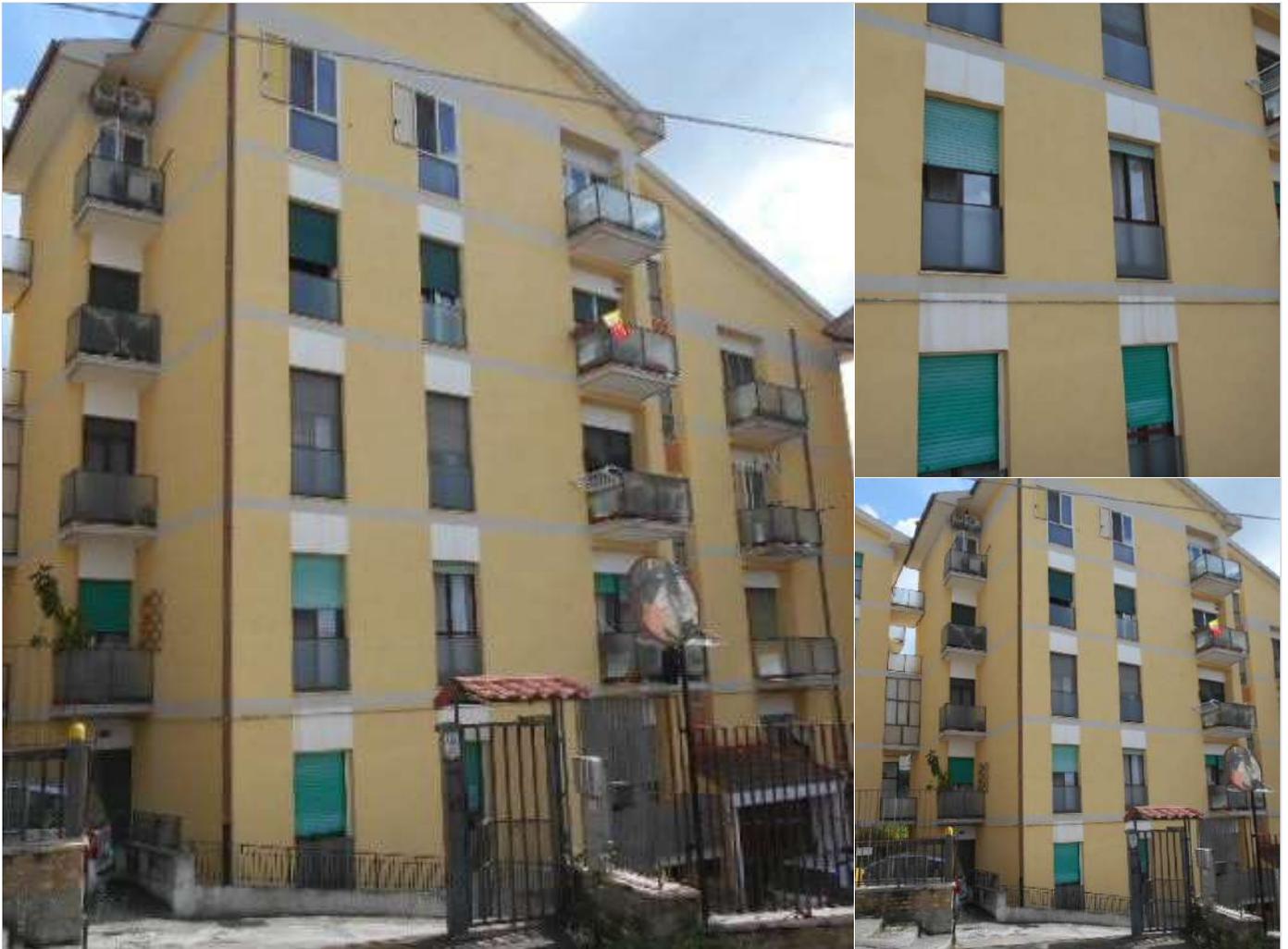
PREZZO

€ 75.000

### Efficienza energetica

STATO

---



 13 Foto



## Quadrilocale via Domenico Marincola Pistoia, Sala, Catanzaro

€ 55.000

 4  
locali

 110 m<sup>2</sup>  
superficie

 1  
bagno

 R  
piano



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

[CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO](#)

## Descrizione

MESSAGGIO

VISITA

Catanzaro - via D. M. Pistoia - appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso, corridoio, due ripostigli, cucina, bagno, quattro camere, due balconi e locale cantina. Posto auto con cancello automatico. L'immobile all'interno è da ristrutturare.

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-103938977 - 16/06/2023

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE

110 m<sup>2</sup> - [Vedi dettaglio](#)

LOCALI

4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO

Piano rialzato

TOTALE PIANI EDIFICIO

5 piani

POSTI AUTO

1 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Cancello elettrico

Balcone

Cantina

## Costi

PREZZO

€ 55.000

## Efficienza energetica

---

Da ristrutturare

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

G   $\geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

## Mappa



## Inserzionista



EdilSud immobiliare by Riccelli

 Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

55.000

€

Importo del mutuo

38.500

€

Tasso del mutuo

2,59

%

Durata del mutuo

30 anni





14 Foto



## Bilocale via Vincenzo d'Amato 18, Centro Storico, Catanzaro

€ 49.000

2 locali

80 m<sup>2</sup> superficie

1 bagno

2 piano



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

[CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO](#)

## Descrizione

CHIAMA

MESSAGGIO

Vendesi - Fittasi appartamento in via V. D'Amato 18 - Catanzaro di mq. 80 totalmente ristrutturato. Soggiorno con angolo cottura, ampia camera matrimoniale con vista mare, cameretta, ripostiglio con serbatoio e autoclave, ampio bagno. Finestre in alluminio bianco con doppi vetri e persiane. A poca distanza da Piazza Roma.

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-110757277 - 09/04/2024

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà

SUPERFICIE

80 m<sup>2</sup> - [Vedi dettaglio](#)

LOCALI

2 camere da letto, 1 bagno

PIANO

2°

TOTALE PIANI EDIFICIO

2 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Cucina

Infissi esterni in doppio vetro / metallo

Esposizione est, ovest

## Costi

PREZZO

€ 49.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

---

ANNO DI COSTRUZIONE

1936

STATO

Ottimo / Ristrutturato

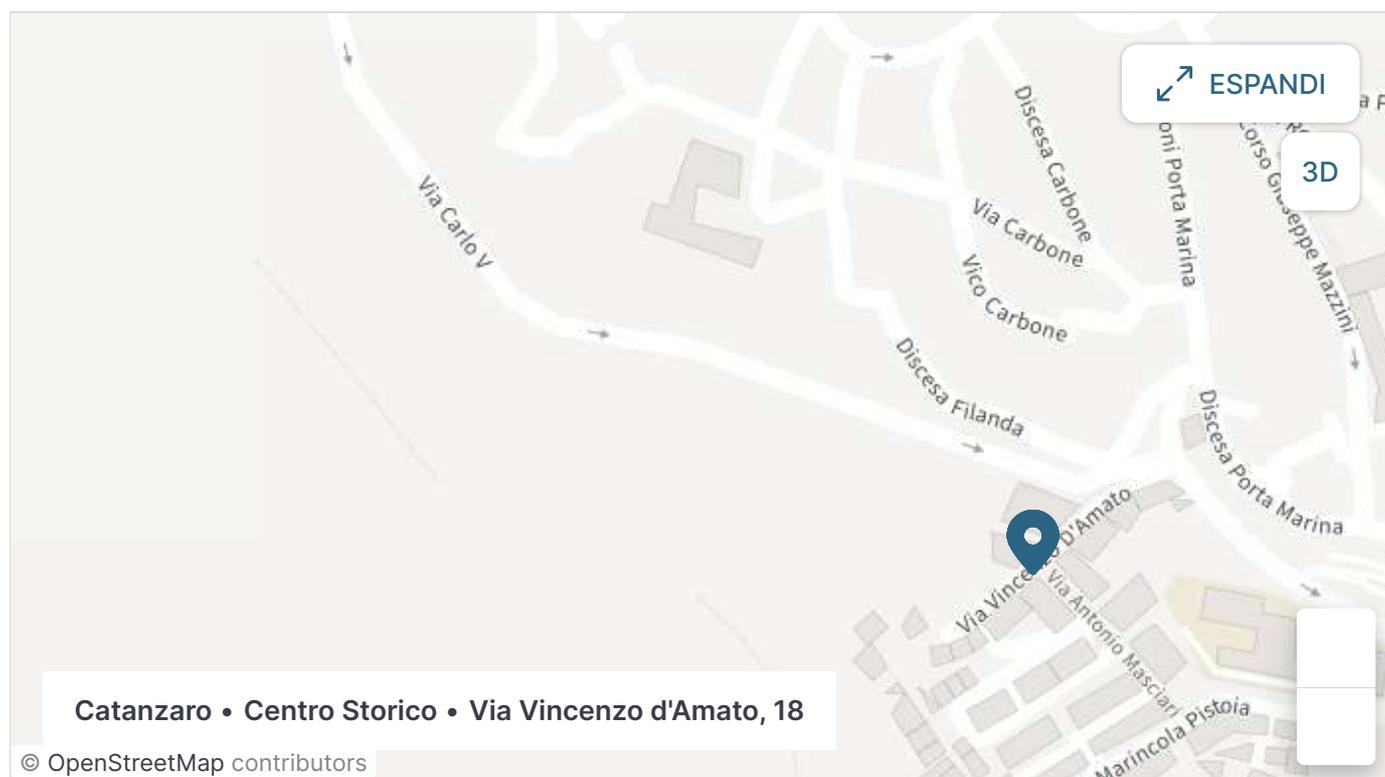
RISCALDAMENTO

Autonomo

EFFICIENZA ENERGETICA

F 222 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Mappa



## Inserzionista



Privato



3284161781

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

49.000

€

Importo del mutuo

34.300

€

Tasso del mutuo

2,59

%

Durata del mutuo

30 anni



# idealista



1 accer vas eue s eus r zeurr cr ueggeue e aiAzaue arzue s eur pe



ewir pizzi 4 o r binaue  
cazi 4 o r binaue  
azapl au



## Ilœc œ It . et dIS It . I TIhl

' azapl au ' izz ' azapl au

o | rri cari | si apr vepl a avcepr ue



10

, ' azapl au ip Apa l r pa veo i cepzue bep  
veuBiza sr vzr ans uo r sipr sur r piao r Ap  
as sauzao epzr ip bAr pr vzazr abizabire cr p  
ipfiwi regpr amAo ipir zagnr zeu icr  
9as sauzao epzr cr o sr vzr da Apa cAcipa  
abizabire Ap vr ggir upr Ap ao sia cao eua  
o azuo r piare Apa cao euezza Ap bagpr e Ap  
bartr pe ' r p Apa vAs euficie cr o o euciare di  
o nas sauzao epzr divs r pe di rri cari e  
bagpr 4pr rze dr zazr di Ap bartr pe i zuazza  
di Ap io o r bire di vecr pda o apr ip bAr pr  
vzazr cr vzuAizr pen 4nuvcardao epzr pr p  
divs r pibire 9as sauzao epzr vi zur Ba ans uo r  
si apr di Ap edificir vepl a avcepr ue e ha  
Ap r uepzao epzr vAd<sup>o</sup> vz vAd<sup>2</sup> Bevz

---

e hai dei dAbbi ucr uda che s Ari s auæ cr p **S t c S l r r ubld le** Bia chaz

o cr o o eucian

rr can

bagpr

: arcr pe

: Ar pr vzazr

<sup>2</sup> uepzao epzr evz r Bevz

' r vzuAizr pen

epl a uvcandao epzr

' ræwe epeugezica € r p ipdicazr

s iapr

epl a avceprv æ



'

fm

ia 9Aigi icinapi

r pa ' azapl aur ' izz

' azapl aur

' azapl aur ' azapl aur

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAUI SPV s.r.l.**  
contro: XXXXXXXXXX  
N° Gen. Rep. **92/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

***CORRISPONDENZA***

**Data:** 14 marzo 2024, 10:35:23  
**Da:** giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** P.E. n. 92/2923 - Maui/ [REDACTED]

Gent. Geom.

con riferimento al sopralluogo odierno, Le comunico che ho notificato il provvedimento del G.E. per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario, che ha provveduto a depositare l'atto presso la Casa Comunale.

Essendo impossibilitato a essere presente stante il mio stato influenzale, Le chiedo la cortesia di presenziare Lei al fine di conoscere lo stato di utilizzo del bene.

RingraziandoLa fin d'ora, porgo cordiali saluti.

Avv. Giovanni Caridi

**Data:** 14 marzo 2024, 10:49:58  
**Da:** francesco.lentini@geopec.it <francesco.lentini@geopec.it>  
**A:** giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it  
**Oggetto:** RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]  
**Allegato:** msg.eml (4.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
Con la presente le Confermo la mia presenza, L aggiornerò sull'esito del sopralluogo  
distinti saluti  
Francesco Lentini

--

Studio Tecnico  
Lentini Geom. Francesco  
Viale Pio X,216/E  
88100 Catanzaro  
tel/fax 0961777822 cell 3393002248  
email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it

---

Il contenuto di questo e-mail è rivolto unicamente alle persone cui è indirizzato, e può contenere informazioni la cui riservatezza è tutelata. Sono vietati la riproduzione e l'uso di questo e-mail in mancanza di autorizzazione del destinatario. Se avete ricevuto questo e-mail per errore, vogliate cortesemente contattarci immediatamente per telefono, fax o e-mail. I dati contenuti nella presente email saranno trattati nel rispetto del Regolamento Europeo EU 2016/679.

This e-mail is intended only for the person or entity to which is addressed and may contain information that is privileged, confidential or otherwise protected from disclosure. Copying, dissemination or use of this e-mail or the information herein by anyone other than the intended recipient is prohibited. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately by telephone, fax or e-mail. The data contained in this email will be treated in compliance with European Regulation EU 2016/679.

---

In data 2024-03-14T10:35:23+0100, giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it ha scritto:

Gent. Geom.

con riferimento al sopralluogo odierno, Le comunico che ho notificato il provvedimento del G.E. per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario, che ha provveduto a depositare l'atto presso la Casa Comunale.

Essendo impossibilitato a essere presente stante il mio stato influenzale, Le chiedo la cortesia di presenziare Lei al fine di conoscere lo stato di utilizzo del bene.

RingraziandoLa fin d'ora, porgo cordiali saluti.

Avv. Giovanni Caridi

Messaggio di posta elettronica allegato : msg.eml

**Data:** 14 marzo 2024, 10:35:23  
**Da:** giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it  
**A:** francesco.lentini@geope [REDACTED]  
**Oggetto:** P.E. n. 92/2923 - Maui/ [REDACTED]

Gent. Geom.

con riferimento al sopralluogo odierno, Le comunico che ho notificato il provvedimento del G.E. per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario, che ha provveduto a depositare l'atto presso la Casa Comunale.

Essendo impossibilitato a essere presente stante il mio stato influenzale, Le chiedo la cortesia di presenziare Lei al fine di conoscere lo stato di utilizzo del bene.

RingraziandoLa fin d'ora, porgo cordiali saluti.

Avv. Giovanni Caridi



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –  
tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email  
[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it)      [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec francesco.lentini@geopec.it)

**Spett.le**

**A.R.**

c/o sigg. [REDACTED]

[pec.casandovaezshis@geopec.it](mailto:pec.casandovaezshis@geopec.it)

**Pec**

**MAUI SPV s.t.l.**

c/o **Avv. Roberto Calabresi**

**Avv. Elisa Gaboardi**

Via Buonaparte

Milano

[p.e.c.rcalabresi@pec.sicg.it](mailto:p.e.c.rcalabresi@pec.sicg.it)

[p.e.c.elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:p.e.c.elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

**Pec**

**Custode Giudiziario**

**Avv. Giovanni Caridi**

[p.e.c.giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:p.e.c.giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it)

**Pec**

**Tribunale di Catanzaro**

Via Gaetano Argento

88100 Catanzaro

**Oggetto: inizio operazioni peritali Esecuzione Immobiliari 92/2023 rg. es.;**

Il sottoscritto **Geom. Francesco Lentini** in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 01.03.2024 notificato in data 04.03.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **Dott. Luca Mercuri**, in data 05.03.2024 accettava l'incarico per il procedimento Esecutivo nr. **92/2023 MAUI SPV s.r.l. c/o [REDACTED]**

In conseguenza dell'accettazione dell'incarico, e del primo accesso a vuoto per assenza del debitore esecutato avvenuto in data 14.03.2024, si comunica che in data 28/03/2024 alle ore 15:00 congiuntamente al Custode Giudiziario **Avv. Giovanni Caridi** darà inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima sito nel comune di Catanzaro (CZ) Via Domenico Marincola Pistoia, 108/110 presso i luoghi oggetto di P.E. appresso descritto:

**Catasto Fabbricati- Comune di Catanzaro**

○ **Fog. 56 particella 184 sub 6, cat A/4 classe 3 cons 4 vani piani T-1-2-3**

Distinti saluti  
Catanzaro li 19/03/2024

Collegio Provinciale  
Geometri e Periti Laureati  
di Catanzaro  
**C.T.U.**  
**Lentini Geom. Francesco**  
N. 734  
Francesco Lentini

gi.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it

---

francesco.lentini@geopec.it

4 09:55

rcalabresi; elisagaboardi; giovanni.caridi  
inizio operazioni peritali Esecuzione Immobiliari 92/2023 rg. es  
racc. sopralluogo PE 92\_2023.pdf; 12427404s.pdf

ette comunicazione in oggetto  
aluti

ecnico

geom. Francesco

X,216/E

atanzaro

061777822 cell 3393002248

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it

---

uto di questo e-mail è rivolto unicamente alle persone cui è indirizzato, e può contenere  
ioni la cui riservatezza è tutelata. Sono vietati la riproduzione e l'uso di questo e-mail in  
a di autorizzazione del destinatario. Se avete ricevuto questo e-mail per errore, vogliate  
mente contattarci immediatamente per telefono, fax o e-mail. I dati contenuti nella presente  
anno trattati nel rispetto del Regolamento Europeo EU 2016/679.

ail is intended only for the person or entity to which is addressed and may contain  
on that is privileged, confidential or otherwise protected from disclosure. Copying,  
ation or use of this e-mail or the information herein by anyone other than the intended  
is prohibited. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately by  
e, fax or e-mail. The data contained in this email will be treated in compliance with European  
n EU 2016/679.

**Data:** 14 marzo 2024, 10:49:58  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]  
**Allegati:** daticert.xml (870 B)  
smime.p7s (9.1 KB)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 14/03/2024 alle ore 10:49:58 (+0100) il messaggio "RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]" proveniente da "francesco.lentini@geopec.it" ed indirizzato a:

giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.it ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 31C75CE9.01852E9E.3C5E552E.8AB5A4FC.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 14/03/2024 at 10:49:58 (+0100) the message, "RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]", sent by "francesco.lentini@geopec.it" and addressed to:

giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.it ("posta certificata")  
was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 31C75CE9.01852E9E.3C5E552E.8AB5A4FC.posta-certificata@legalmail.it

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

**Data:** 14 marzo 2024, 10:50:00  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]  
**Allegati:** postacert.eml (7.7 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
daticert.xml (1.1 KB)  
smime.p7s (9.1 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/03/2024 alle ore 10:50:00 (+0100) il messaggio "RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]" proveniente da "francesco.lentini@geopec.it" ed indirizzato a "giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 31C75CE9.01852E9E.3C5E552E.8AB5A4FC.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery receipt

The message "RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]" sent by "francesco.lentini@geopec.it", on 14/03/2024 at 10:50:00 (+0100) and addressed to "giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.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:** 31C75CE9.01852E9E.3C5E552E.8AB5A4FC.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml
---

**Data:** 14 marzo 2024, 10:49:58  
**Da:** francesco.lentini@geopec.it <francesco.lentini@geopec.it>  
**A:** giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.it  
**Oggetto:** RE: P.E. n. 92/2923 - Maui/[REDACTED]  
**Allegato:** msg.eml (4.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**

Con la presente le Confermo la mia presenza, L aggiornerò sull'esito del sopralluogo  
distinti saluti  
Francesco Lentini

--  
Studio Tecnico  
Lentini Geom. Francesco  
Viale Pio X,216/E

88100 Catanzaro  
tel/fax 0961777822 cell 3393002248  
email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it

---

Il contenuto di questo e-mail è rivolto unicamente alle persone cui è indirizzato, e può contenere informazioni la cui riservatezza è tutelata. Sono vietati la riproduzione e l'uso di questo e-mail in mancanza di autorizzazione del destinatario. Se avete ricevuto questo e-mail per errore, vogliate cortesemente contattarci immediatamente per telefono, fax o e-mail. I dati contenuti nella presente email saranno trattati nel rispetto del Regolamento Europeo EU 2016/679.

This e-mail is intended only for the person or entity to which is addressed and may contain information that is privileged, confidential or otherwise protected from disclosure. Copying, dissemination or use of this e-mail or the information herein by anyone other than the intended recipient is prohibited. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately by telephone, fax or e-mail. The data contained in this email will be treated in compliance with European Regulation EU 2016/679.

---

In data 2024-03-14T10:35:23+0100, giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it ha scritto:

Gent. Geom.

con riferimento al sopralluogo odierno, Le comunico che ho notificato il provvedimento del G.E. per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario, che ha provveduto a depositare l'atto presso la Casa Comunale.

Essendo impossibilitato a essere presente stante il mio stato influenzale, Le chiedo la cortesia di presenziare Lei al fine di conoscere lo stato di utilizzo del bene.

RingraziandoLa fin d'ora, porgo cordiali saluti.

Avv. Giovanni Caridi

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml  
msg.eml

**Data:** 14 marzo 2024, 10:35:23  
**Da:** giovanni.caridi@avvocaticatanzaro.legalmail.it  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** P.E. n. 92/2923 - Maui/ [REDACTED]

Gent. Geom.

con riferimento al sopralluogo odierno, Le comunico che ho notificato il provvedimento del G.E. per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario, che ha provveduto a depositare l'atto presso la Casa Comunale.

Essendo impossibilitato a essere presente stante il mio stato influenzale, Le chiedo la cortesia di presenziare Lei al fine di conoscere lo stato di utilizzo del bene.

RingraziandoLa fin d'ora, porgo cordiali saluti.

Avv. Giovanni Caridi



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax 0961777822 –  
cell. 3393002248 – email

[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

**Spett.le**  
**Comune di Catanzaro**  
**Settore Urbanistica**  
**Pianificazione Del Territorio, Edilizia**  
**Privata E Sportello Unico Edilizia**  
**Via Iannoni**  
**88100 Catanzaro CZ**

[ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)

**Oggetto: richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori, e rilascio copie titoli autorizzativi etc - Procedura esecutiva 92/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro –Prima Sezione Civile-**

Il sottoscritto Geometra Francesco Lentini in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 01.03.2024 notificato in data 04.03.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Luca Mercuri accettava l'incarico per il procedimento Esecutivo nr. 92/2023 MAUI SPV SRL C/O [REDACTED]

#### **CHIEDE**

al fine di poter dettagliare all'Ill.mo Giudice, relativamente al bene sotto dettagliato:

- a) vincolo di carattere artistici e/o architettonici, usi civici etc (copia se esistenti);
- b) se immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata;
- c) c.e., permessi di costruire, condoni, scia, etc (copia disegni e atti) e nel caso di opere abusive, **dichiarazione circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; o la possibilità di condono da parte dell'aggiudicatario ai sensi 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 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- d) esistenza della dichiarazione di agibilità e aggiornamento (copia);
- e) eventuali oneri e costi "vantati da codesta amministrazione"
- f) eventuali titoli edilizi rilasciati ai proprietari dalla data di acquisto.

#### **Comune di Catanzaro :**

- VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA, 108/110 - Comune di Catanzaro Fog. 56 p.lla 184 sub 6, cat A/4 classe 3 cons 4 vani piani T-1-2-3

Rif. Titoli edilizia reperiti:

- **Immobile edificato in epoca antecedente 01.09.1967 dai sig ra [REDACTED] (dichiarazione venditrice);**

A tal proposito si chiede il rilascio dei titoli edilizi e quant'altro sia a nome [REDACTED] in data successiva il 06.05.2004 ( data di acquisto)

Distinti saluti  
Catanzaro li

**Il C.T.U.**  
**Lentini Geometra Francesco**

Allegato:

- Copia procedura e incarico
- Copia estratto di mappa e visure catastali C.T.
- Copia planimetria catastale
- Copia atto di provenienza

**Data:** 11 marzo 2024, 14:36:04  
**Da:** ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 26323 del 11/03/2024

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori, e rilascio copie titoli autorizzativi etc - Procedura esecutiva 92/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro ?Prima Sezione Civile-", acquisita con protocollo N. 26323 del 11/03/2024



Città di Catanzaro  
Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Al Geom. Lentini Francesco  
[francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

**Oggetto:** Richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori e rilascio copie titoli autorizzativi -  
Procedura esecutiva 92/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro – Prima Sezione  
Civile.

Facendo seguito alla richiesta di attestazione vincoli tutori ed inibitori effettuata via PEC ed acquisita in atti con prot. 26323 del 11/03/2024, si comunica che dal 28 settembre 2020 è attivo il Portale telematico CalabriaSue unico punto di accesso per la trasmissione delle pratiche edilizie pena la nullità delle stesse.

Pertanto s'invita alla trasmissione della richiesta esclusivamente sul portale Regionale CALABRIASUE, utilizzando l'apposito modello 8 ed allegando:

- il versamento dovuto (€ 41,00 per la prima particella, oltre € 4,00 per ogni particella in più, fino ad un massimo di € 59,00 complessivi per foglio di mappa) da effettuarsi mediante PAGOPA sul sito del Comune di Catanzaro;
- l'estratto di Mappa catastale aggiornato;
- la dichiarazione sostitutiva o in alternativa modello F24, per n° 2 marche da bollo da € 16,00 (non dovute per uso Successione).

*St. A.*  
L'Istruttore Tecnico  
Geom. Andrea Santoro

Il Funzionario E.Q.  
Arch. Laura Abramo

*Laura Abramo*



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax 0961777822 –  
cell. 3393002248 – email

[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

*Spett.le*

*Comune di Catanzaro*

*Ufficio Finanze e Tributi*

*Discesa Piazza Nuova*

*88100 Catanzaro*

[ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)

**Oggetto: richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione - 92/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro –Prima Sezione Civile-**

*Il sottoscritto Geometra Francesco Lentini in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 01.03.2024 notificato in data 04.03.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Luca Mercuri accettava l'incarico per il procedimento Esecutivo nr. 92/2023 MAUI SPV SRL C/O [REDACTED]*

1

**CHIEDE**

*al fine di poter dettagliare all'Ill.mo Giudice , relativamente al bene sotto dettagliato eventuali crediti "vantati da codesta amministrazione"*

**Comune di Catanzaro :**

- **VIA DOMENICO MARINCOLA PISTOIA, 108/110 - Comune di Catanzaro Fog. 56 p.lla 184 sub 6, cat A/4 classe 3 cons 4 vani piani T-1-2-3**

Distinti saluti  
Catanzaro li

**Il C.T.U.  
Lentini Geometra Francesco**

**Allegato:**

- *Copia procedura e incarico*
- *Copia estratto di mappa e visure catastali.*
- *Copia planimetria catastale*

**Data:** 11 marzo 2024, 14:38:02  
**Da:** ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it  
**A:** francesco.lentini@geopec.it  
**Oggetto:** Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 26324 del 11/03/2024

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione - 92/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro ?Prima Sezione Civile-", acquisita con protocollo N. 26324 del 11/03/2024



COMUNE DI CATANZARO  
SERVIZI FINANZIARI – AREA TRIBUTI  
Via Argento, n. 3 – palazzo “Scacco Matto”  
88100 Catanzaro

Catanzaro, li 30.04.2024

Al CTU Geom. Lentini Francesco  
[francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

**Oggetto: Riscontro VS richiesta certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione Proc. Esec. Nr 92/2023-Posizione Debitoria IMU** [REDACTED]

In riferimento alla Sua nota, acquisita al protocollo di questo ufficio al n°26324 dell'11.03.2024, Si comunica che questo ufficio ha provveduto ad emettere i provvedimenti, di cui alla specifica che segue, nei confronti della società [REDACTED] proprietaria dell'immobile di cui all'istanza in oggetto, unitamente ad altri immobili.

Ai fini dell'evasione della Vs richiesta si riporta dettaglio specifico della sola imposta accertata/dovuta per l'immobile censito al foglio 56 p.la 184 sub 6 da lei indicato, precisando che sono ulteriormente dovute le somme relative alle sanzioni e agli interessi:

- Anno 2019 provvedimento IMU in corso di notifica (di cui € 202,37 relativi al fabbricato di cui sopra-solo imposta-oltre sanzioni e interessi) ;
- Anno 2020 provvedimento IMU in corso di notifica (di cui € 202,37 relativi al fabbricato di cui sopra-solo imposta-oltre sanzioni e interessi) ;
- Anno 2021 provvedimento IMU in corso di notifica (di cui € 202,37 relativi al fabbricato di cui sopra-solo imposta-oltre sanzioni e interessi) ;
- Anno 2022 provvedimento IMU in corso di notifica (di cui € 202,37 relativi al fabbricato di cui sopra-solo imposta-oltre sanzioni e interessi) .

Per qualsiasi ulteriore delucidazione l'Ufficio può essere contattato:

- telefonicamente da martedì a giovedì dalle ore 10:30 alle ore 12:00 ai seguenti numeri: 0961881434 – 0961881453;
- allo sportello nei giorni : lunedì dalle ore 15:00 alle ore 16:30; mercoledì dalle ore 8:30 alle ore 11:00; venerdì dalle ore 11:00 alle ore 12:30;
- a mezzo posta elettronica all'e-mail [tributi.ici@comune.catanzaro.it](mailto:tributi.ici@comune.catanzaro.it) o pec [uff.tributi@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:uff.tributi@certificata.comune.catanzaro.it).

Si comunica che gli atti del procedimento amministrativo di che trattasi sono reperibili presso l'ufficio in alto emarginato, e che il responsabile del procedimento è l'istruttore contabile Dott.ssa Vilella Maria Lorena.

L'Istruttore Contabile  
Vilella Maria Lorena



Il Dirigente del Settore  
Servizi Finanziari  
Funzionario Responsabile ICI/IMU  
Dott. Paolo Macrina

FUNZIONARIO RESPONSABILE  
D.ssa Simona Apollini

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAUI SPV s.r.l.**  
contro: XXXXXXXXXX  
N° Gen. Rep. **92/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

***ESTRATTO ATTI DELLA PROCEDURA***

**ATTO DI PRECETTO**

Nell'interesse di **MAUI SPV S.R.L.**, sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, c.f. 05254070260, cessionaria dei crediti di Silver SPV S.r.l. (già di UniCredit S.p.A.), per il tramite dalla procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. Generoso Luigi Capaccio, con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, c.f. 11417440960, giusto atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149- Fasc. n. 39610) (**doc. 1**), rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati", con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, c.f.10575510960, giusta procura ai rogiti del Notaio dott. Giulio Grilli del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 – Racc. n. 16857) (**doc. 2**), ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) ed [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it) in conformità a quanto disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n. 10143/2012).

Avvisi e comunicazioni di rito presso il numero fax 028690545e la casella di posta elettronica certificata [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) e/o [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

**Premesso che**

- In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 8 giugno 2022, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, capitale sociale Euro 2.076.940.000 interamente versato, iscritta al n. 5676 dell'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e capogruppo del gruppo bancario BNL, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 09339391006 - ha ceduto pro soluto in favore di MAUI SPV S.r.l. un portafoglio di crediti identificabile in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 69 del 16 giugno 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) come successivamente modificato e integrato ed informativa ai debitori ceduti sul trattamento dei dati personali, ai sensi degli articoli

13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (il "GDPR"), nonché degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione);

- in ragione delle caratteristiche delle cessioni, la pubblicazione degli avvisi in Gazzetta Ufficiale è valsa quale notifica anche ai debitori ceduti;

- ai sensi degli artt. 4 della legge n. 130/1999 e 58, c. 3, TUB i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della Società cessionaria del credito e restano, altresì, applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti, ivi compresa dunque la facoltà di cui all'art. 41 TUB;

- tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti della società [REDACTED] nonché degli eventuali garanti identificato al numero di NDG 300966232;

- con mandato speciale per atto Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), registrato a Pordenone in data 11 novembre 2021 al n. 18635 serie 1 T, MAUI SPV S.r.l. ha nominato BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., sua procuratrice speciale per la gestione, anche giudiziale, dei crediti acquistati;

- con atto del dott. Giulio Grilli, Notaio in Milano, del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 - Racc. n. 16857) BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. ha conferito agli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, soci ed amministratori della società "OZIM S.R.L. SOCIETÀ TRA AVVOCATI", procura speciale alle liti sui crediti di MAUI SPV S.R.L., tra cui rientra anche il credito in oggetto;

#### **considerato che**

- con atto del 06.05.2004 (Rep. n. 135469 – Racc n. 35164) a rogito della Dott.ssa Paola Gualtieri Notaio in Catanzaro la [REDACTED] con sede in Catanzaro alla Via [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro con il partita iva



146 iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro con il partita IVA [REDACTED]  
 [REDACTED] in persona del suo amministratore Unico e socio accomandatario sig.ra Sganga Luciana  
 con sede in Catanzaro (CZ) [REDACTED] 8100, nonché alla [REDACTED]  
 [REDACTED] (CZ) in qualità di socio accomandatario di [REDACTED]  
 [REDACTED] di Catanzaro (CZ) di pagare nel  
 termine perentorio di dieci giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme:

A)	Capitale residuo e rate insolute	€	31.904,55
B)	Interessi 31/03/2022	€	17.068,26
C)	Compenso atto di precetto	€	331,00
D)	Spese generali 15%	€	49,65
E)	CAP 4%	€	15,22
F)	<b>Totali Euro</b>	<b>€</b>	<b>49.368,68</b>

E così complessivamente la somma di **Euro 49.368,68** oltre iva se dovuta oltre interessi ad ogni titolo dovuti, per convenzione e per legge nonché moratori, oltre spese di notifica del presente atto, e successive occorrende.

Con avvertimento che, in difetto di pagamento delle suddette somme nel termine di 10 giorni dalla notifica del presente atto, si procederà ad esecuzione forzata.

Ai sensi dell'art. 480, co. 2 c.p.c., si avverte che il debitore, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, può porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con il creditore un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Allegati:

- 1) Mandato speciale MAUI SPV S.r.l. - Bayview Italia 106 S.p.A.;
- 2) Procura alle liti Bayview Italia 106 S.p.A. - Avv.ti Calabresi e Gaboardi.

Milano, Roma 4 luglio 2023

Avv. Roberto Calabresi

Avv. Elisa Gaboardi

Allegato "B"  
al rep. n.  
22828/16857

N. 309149 di rep.

N. 39610 di fasc.

MANDATO SPECIALE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno dieci del mese di novembre.  
10 NOVEMBRE 2021

In Pordenone, nel mio studio in piazza E. Ellero dei Mille n.2.

Davanti a me dr. GIORGIO PERTEGATO, notaio in Pordenone, collegio di Pordenone, e' comparso il signor:

- DE LUCA ALBERTO, nato a Conegliano (TV) il giorno 28 ottobre 1974, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della societa' che rappresenta, che dichiara di intervenire per conto della societa'

"BLADE MANAGEMENT S.R.L.", societa' a responsabilita' limitata, con sede in Conegliano (TV), Viale Italia n. 203, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno: 04898870268, che interviene nel presente atto quale Amministratore Unico e rappresentante della

"MAUI SPV S.R.L." societa' unipersonale a responsabilita' limitata costituita ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in Via V. Alfieri 1, 31015, Conegliano (TV), capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05254070260, ed avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi dell'articolo 3 della Legge sulla Cartolarizzazione (la "Societa"),

precisandosi che il comparente e' la persona fisica designata da "Blade Management S.r.l." all'esercizio della suddetta funzione di Amministratore Unico di "Maui SPV S.r.l."

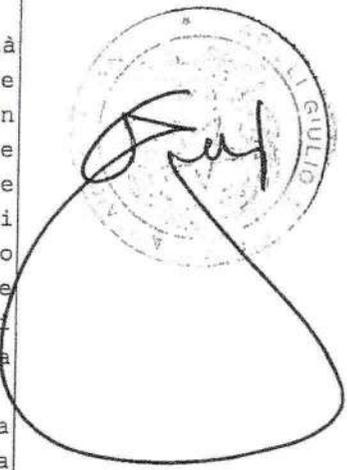
Detto comparente, della cui identita' personale io notaio sono certo, e munito dei necessari poteri in forza di quanto previsto dal vigente Statuto Sociale,

PREMESSO CHE

a) nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata dalla summenzionata Societa' (l'"Operazione") ai sensi della Legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), avente scopo di finanziamento ai sensi del DPR 26/10/1972 n. 633, articolo 3, comma 2, numero 3, ed assoggettata a regime di esenzione ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 1, del medesimo testo normativo, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera c), e comma 6-bis della Legge sulla Cartolarizzazione, la Societa' è divenuta titolare di un portafoglio di crediti (i "Crediti");

b) con riferimento ai Crediti sono state intentate e/o potrebbe essere necessario in futuro intentare e/o sono pendenti azioni legali (incluse azioni esecutive e

REGISTRATO A  
PORDENONE  
Il 11/11/2021  
al n.18635 serie 1T  
Euro 230,00



concorsuali) nei confronti dei debitori e/o di chi per essi sia tenuto a soddisfare i Crediti (e/o da parte di costoro);  
c) la Società ha conferito alla società "Bayview Italia S.r.l.", con sede legale in Piazza Armando Diaz, 5, 20123, Milano (MI), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 09470190969, l'incarico di svolgere l'attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero dei Crediti;

d) successivamente, per effetto del perfezionamento di un'operazione di cessione di ramo d'azienda, con effetto dal 1° novembre 2021 le attività in precedenza riconducibili a Bayview Italia S.r.l. e di seguito elencate, sono state trasferite in capo a Bayview Italia 106 S.p.A., società con sede in Piazza Generale Armando Diaz n.5, Milano, 20123, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi 11417440960;

e) considerato quanto sopra, con il presente atto la Società intende formalizzare a favore di Bayview Italia 106 S.p.A. (di seguito "BVI 106" e/o la "Società Procuratrice") ampio incarico, da intendersi attribuito disgiuntamente alle persone dei legali rappresentanti della Società Procuratrice tempo per tempo in carica e dei procuratori e incaricati (sia persone fisiche che persone giuridiche) da questi tempo per tempo designati, al fine di consentire di procedere alla gestione ed al recupero dei Crediti, di cui la Società è o sarà titolare, nonché di tutti i diritti ad essi associati inclusi, a puro titolo esemplificativo, i pagamenti da fideiussori o i pagamenti da assicuratori degli immobili ipotecati a garanzia di uno di detti Crediti ("Diritti Collegati");

f) è di conseguenza opportuno conferire a BVI 106 la presente Procura.

Tutto quanto sopra costituendo parte integrante e sostanziale della presente procura, la Società, come sopra rappresentata, con la presente

CONFERISCE  
PROCURA SPECIALE

alla summenzionata società, affinché, in persona dei suoi legali rappresentanti pro tempore, dei suoi amministratori, dirigenti, dipendenti e procuratori regolarmente autorizzati - nonché in persona degli avvocati che verranno di volta in volta nominati dalla società procuratrice stessa quando necessari in relazione alla natura degli atti da eseguire - con facoltà di sub-delega, possa compiere tutto quanto necessario e/o utile e/o opportuno al fine (i) di riscuotere, gestire, liquidare e, più in generale, disporre dei crediti di cui la Società è o sarà titolare e dei diritti ad essi collegati (i "Crediti") nonché (ii) di gestire e/o fare opposizione alle procedure di cognizione, monitorie,

esecutive o concorsuali, già instaurate o che dovessero essere instaurate successivamente alla data del presente atto, con riferimento ai Crediti nei confronti dei debitori ceduti e/o dei garanti e/o degli aventi causa di detti debitori ceduti e garanti.

In particolare, BVI 106 potrà, a titolo puramente esemplificativo e non tassativo, compiere i seguenti atti:

- (1) partecipare a comitati, commissioni, riunioni, con espressa autorizzazione ad esprimere pareri quale componente dei predetti comitati e commissioni;
- (2) eleggere domicilio e sottoscrivere atti di costituzione in mora, revoca e risoluzione di contratti di finanziamento in qualsiasi forma;
- (3) notificare, anche a mezzo di pubblico ufficiale, atti di precetto o ricorsi, anche in materia di volontaria giurisdizione;
- (4) rappresentare la Società avanti a qualsiasi autorità amministrativa e/o fiscale e sottoscrivere denunce, ricorsi, istanze, comprese quelle di rimborso, ed ogni altro documento ad esse connesso, effettuare gli eventuali pagamenti per tributi, imposte, tasse e contributi dovuti dalla Società;
- (5) intrattenere in ogni opportuna sede, sia giudiziale che stragiudiziale, i necessari rapporti con i debitori morosi (obbligati diretti, coobbligati, successori, aventi causa e/o eventuali garanti) con ogni più ampia facoltà occorrente, ivi espressamente inclusa quella di negoziare e concludere accordi di riscadenziamento, cessione, differimento e remissione totale o parziale di ciascuno dei Crediti, rilasciando, laddove necessario, quietanze liberatorie a debitori, accettare proposte di definizione transattiva;
- (6) incassare somme di denaro, anche da pubbliche amministrazioni, enti, istituti, società, banche, e rilasciare le relative quietanze dei pagamenti in ogni eventuale sede giudiziale e stragiudiziale anche ai sensi del combinato disposto degli articoli 1202 Codice Civile e dell'art. 120-quater del D. Lgs. n. 385/1993, al fine di perfezionare la surrogazione per volontà del debitore;
- (7) girare, negoziare, incassare, esigere assegni, chéques, vaglia postali, telegrafici e bancari, buoni, mandati e qualunque altro titolo o effetto di commercio emesso a favore della Società a qualunque titolo, ivi comprese le cambiali (tratte e pagherò), firmando i relativi documenti e girate, rilasciando le necessarie quietanze;
- (8) ricevere depositi di titoli e valori vincolati a garanzia;
- (9) predisporre e consegnare ad eventuali assicuratori, autorità fiscali e conservatorie dei registri immobiliari tutte le relazioni necessarie o opportune ai fine di conservare o far valere le ipoteche, assicurazioni, fideiussioni o altre garanzie, reali o personali, che



assistano i Crediti;

(10) accettare ipoteche, pegni, privilegi ed effettuare le relative iscrizioni e trascrizioni, ivi incluse le iscrizioni di ipoteche giudiziali;

(11) sottoscrivere e/o compiere qualsiasi documento e/o atto necessario a conservare la validità, il grado e la priorità di ciascuna ipoteca su ogni bene a garanzia dei Crediti ed eseguire, o consentire a, cancellazioni, totali o parziali, riduzioni, restrizioni, rinunce, estinzioni parziali o totali di ipoteche, privilegi e di altra garanzia in qualunque forma concessa, nonché surrogazioni a favore di terzi, il tutto anche senza estinzione, totale o parziale, del debito nonché eleggere domicilio ai predetti fini;

(12) compiere e/o sottoscrivere ogni atto, ricorso, istanza o documento necessario al fine di istaurare giudizi, comparire alle udienze, con potere di conciliare o transigere, intervenire, chiamare terzi in causa, costituirsi, anche ai sensi dell'art. 77 c.p.c., e comunque partecipare ad azioni avanti a qualsiasi autorità giurisdizionale ed amministrativa, in ogni stato e grado di giudizio, o resistere nei giudizi da altri promossi sostenendone l'ulteriore eventuale corso fino ad esaurimento, nonché rinunciare agli atti del giudizio ed accettare le avversarie rinunce;

(13) promuovere le azioni cautelari e concorsuali, nonché le esecuzioni mobiliari ed immobiliari ed i ricorsi per ingiunzione;

(14) formulare domande e ricorsi per l'ammissione ed il riconoscimento al passivo, prestare assensi, esprimere voto o comunque pareri, anche in ordine alla vendita con o senza incanto ovvero a trattativa privata di beni mobili o immobili, nell'ambito di procedure fallimentari o di altre procedure concorsuali, osservare i piani di riparto e intrattenere in ogni opportuna sede tutti i rapporti ritenuti utili e/o necessari con gli organi delle procedure concorsuali quali curatori fallimentari, commissari giudiziali, commissari liquidatori, consulenti tecnici di ufficio, custodi giudiziali ed altri;

(15) conferire le necessarie procure alle liti, con ogni più ampia ed opportuna facoltà in proposito, compresa quella di rappresentare e difendere la Società, in ogni stato e grado del giudizio, davanti ad ogni competente sede giudiziaria, chiamare terzi in causa, di rinunciare agli atti ed alla azione, prestare assenso alla cancellazione totale o parziale ai pignoramenti e/o sequestri, conciliare e transigere, eleggere domicilio e/o revocare l'incarico a legali già nominati in ogni stato e grado del giudizio;

(16) proporre istanze di sequestro e di dissequestro per titoli, valori e beni, nonché presentare istanze per il rilascio di copia di titoli e documenti sequestrati

dall'autorità giudiziaria;

(17) richiedere autorizzazioni all'autorità giudiziaria per rilascio di copie di atti e di provvedimenti;

(18) formulare domande di opposizione alla liquidazione individuale e di insinuazione in eredità beneficiata ed in eredità giacenti e reclami contro i relativi stati di graduazione nonché formulare ricorsi per la nomina di curatore di eredità giacente o vacante;

(19) eseguire e far eseguire tutte le iscrizioni, le trascrizioni, nonché tutte le necessarie annotazioni presso qualsiasi conservatoria dei registri immobiliari, con esonero per i competenti conservatori da ogni relativa responsabilità;

(20) cedere ciascuno dei Crediti, rinunciare parzialmente a ciascuno dei Crediti, acconsentire a piani di rimborso, chiedere ed estendere i benefici ipotecari nonché la parità di grado;

(21) accettare proposte di definizione transattiva;

(22) intrattenere tutti i rapporti ritenuti necessari od opportuni per il miglior espletamento dell'incarico, ivi compresi con eventuali fornitori di servizi a favore della Società, stabilendo termini e condizioni per la prestazione di detti servizi; sottoscrivere, perfezionare ed eseguire tali accordi ed i relativi contratti, con facoltà di rinegoziarli;

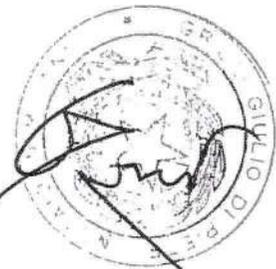
(23) compiere ogni altro atto necessario all'esercizio della presente procura, nonché delegare a sua volta, in tutto o in parte, sotto la propria responsabilità e vigilanza, per le attività e gli atti sopra elencati, i poteri conferiti con il presente atto ai propri amministratori, dirigenti, funzionari e dipendenti, in conformità alle proprie regole interne e nominare propri sostituti ai sensi dell'articolo 1717 del Codice Civile; e

(24) ricorrere al procedimento di mediazione previsto e dei benefici fiscali di cui alla D. Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche di cui al DL. 69/2013 convertito con L. 98/2013;

(25) concordare la condivisione di informazioni riguardanti beni immobili a garanzia dei Crediti e le relative procedure esecutive ordinarie, fallimentari o di altre procedure concorsuali;

(26) esercitare il diritto di voto nel contesto di procedure concorsuali o fallimentari;

(27) concordare con i soggetti aggiudicatari di beni oggetto di vendita forzata nell'ambito di procedure di esecuzione immobiliare ordinaria o di procedure concorsuali, ovvero con i soggetti assegnatari di beni nel contesto di procedure concorsuali o fallimentari, assunzioni o accolti del debito (ivi incluso, ex art. 508 c.p.c. o art. 1273 c.c.) provvedendo altresì alla conseguente liberazione pro tanto del debitore originario, e pattuire con i predetti soggetti



modificazioni ed eliminazioni dei termini e condizioni originari del debito oggetto di assunzione nonché apporne di nuovi (ivi inclusa, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, la possibilità di ridefinire i termini di rimborso e l'entità e la tipologia del tasso di interesse) con esclusione, in ogni caso, di qualsiasi effetto novativo del debito per effetto di tali modificazioni, eliminazioni e apposizioni;

(28) sottoscrivere qualsiasi documento e/o compiere qualsiasi atto necessario o opportuno a postergare il grado e la priorità di ipoteche costituite su beni immobili a garanzia dei Crediti, ed eseguire, o consentire a, le relative annotazioni.

Con riferimento ai poteri qui ad essa conferiti, la qui nominata procuratrice è espressamente autorizzata, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1395 del Codice Civile e nei casi consentiti dalla Legge, a contrarre anche con sé stessa, in proprio o come rappresentante di altre parti.

Tutti gli atti posti in essere nonché i documenti che saranno sottoscritti dalla qui nominata società procuratrice nell'esercizio dei poteri conferiti con il presente atto saranno validi a tutti gli effetti e vincolanti per la Società e per i relativi successori ed aventi causa, con esonero dei competenti Conservatori dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

La presente procura, nonché tutti gli atti posti in essere dalla nominata società procuratrice in dipendenza di essa alle condizioni qui contenute saranno applicati e interpretati secondo la legge italiana.

Tutto quanto sopra con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di legge.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia da me diretta su di tre mezzi fogli per sei facciate viene da me notaio letto al comparente che lo approva e conferma e con me lo sottoscrive qui in fine ed a margine dei primi due mezzi fogli, alle ore diciotto e minuti trentacinque.

F.to ALBERTO DE LUCA

" GIORGIO PERTEGATO (L.S.)

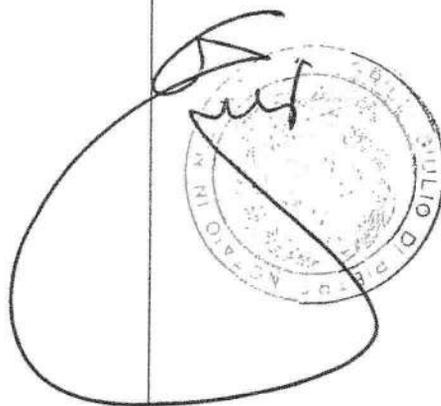
Certificazione di conformita' di copia digitale a originale analogico

(art.22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82-  
art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Io sottoscritto, Giorgio Pertegato, notaio in Pordenone, iscritto al Collegio Notarile di Pordenone, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 3.8.2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia (formata in esenzione dell'imposta di bollo perche' finalizzata all'effettuazione degli atti e delle operazioni di cui agli artt. 15 e seguenti del DPR. 29 settembre 1973, n. 601) e contenuta in un supporto informatico, e' conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Pordenone, piazza E.Ellero dei Mille n.2, il giorno due dicembre duemilaventuno, 02.12.2021.

file firmato digitalmente dal Notaio Giorgio Pertegato





STUDIO NOTARILE GRILLI  
20123 Milano, Via Camperio 9  
Tel.: 02/31054854  
e-mail: segreteria@notarogrilli.it

Repertorio n. 22828

Raccolta n. 16857

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno. Il giorno di venerdì tre del mese di dicembre

(3 dicembre 2021)

in Milano, piazza Generale Armando Diaz n. 5,

avanti a me, dottor Giulio Grilli, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Milano,

è presente:

CAPACCIO GENEROSO LUIGI, nato a Milano il giorno 12 settembre 1978, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui oltre, il quale interviene al presente atto nella qualità di Consigliere e, come tale, rappresentante della società "BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.", con unico socio, con sede legale in Milano, piazza Generale Armando Diaz n. 5, capitale sociale euro 6.000.000 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi 11417440960, REA MI - 2601117, a quanto infra facoltizzato in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 2 dicembre 2021 che, in estratto autenticato da me notaio in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

il quale dichiara che la società "BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A." interviene al presente atto in qualità di procuratrice speciale, con facoltà di sub-delega, di

"MAUI SPV S.R.L.", società unipersonale a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999, con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05254070260, REA TV-431481, ed avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi dell'articolo 3 della Legge sulla Cartolarizzazione;

giusta procura speciale a rogito notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 10 novembre 2021 repertorio n. 309149/39610, registrata a Pordenone l'11 novembre 2021 al n. 18635 serie 1T che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "B";

procura speciale che lo stesso signor Capaccio Generoso Luigi dichiara essere pienamente valida ed efficace non essendo mai stata revocata e per non essersi verificata fino ad oggi alcuna causa di invalidità o di inefficacia.

Comparente della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, il quale  
premessi

- che a risultanza della suddetta procura speciale a rogito notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 10 novembre 2021, la società "MAUI SPV S.R.L." ha nominato quale sua procuratrice speciale la società "BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A." affinché, con facoltà di sub-delega, provveda a compiere, in nome e per conto della società "MAUI SPV S.R.L." ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti dei quali la società è o sarà titolare (i "Crediti");

tanto premesso

il comparente signor Capaccio Generoso Luigi, in qualità di consigliere e legale rappresentante della società "BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.", a sua volta procuratrice speciale della suddetta società "MAUI SPV S.R.L." e in forza dei poteri di subdelega di cui alla richiamata procura speciale a rogito notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 10 novembre 2021 repertorio n. 309149/39610,

nomina procuratori

gli Avvocati signori:

CALABRESI ROBERTO, nato a Prato il giorno 22 aprile 1974, codice fiscale CLB RRT 74D22 G999W,

GABOARDI ELISA, nata a Parma il giorno 15 marzo 1979, codice fiscale GBR LSE 79C55 G337D,

soci ed amministratori della società

"OZIM S.R.L. SOCIETA' TRA AVVOCATI" con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10575510960;

affinché disgiuntamente tra loro, in nome e per conto della suddetta società "MAUI SPV S.R.L." (di cui, come da premessa, la detta società "BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A." è procuratrice speciale con facoltà di subdelega in forza della sopra richiamata procura speciale in data 10 novembre 2021, a rogito notaio Giorgio Pertegato rep. n. 309149/39610),

abbiano - nell'ambito dei crediti di cui la suddetta società "MAUI SPV S.R.L." è o sarà titolare (i "Crediti") - a:

- intrattenere in ogni opportuna sede, sia giudiziale che stragiudiziale, i necessari rapporti con i debitori dei Crediti (ovvero con gli obbligati diretti, i coobbligati, i successori, gli aventi causa e/o gli eventuali garanti) ponendo in essere nei loro confronti ogni atto e/o attività ritenuti necessari, utili od opportuni, con ogni più ampia facoltà occorrente, ivi inclusa in particolare, a scopo esemplificativo, quella di stabilire termini e condizioni delle transazioni, dilazioni, proroghe, ristrutturazioni del debito, accordi di riscadenziamento e/o rimodulazione del

**Registrazione**

**Ag. Entrate Milano DP II**

**in data 03/12/2021**

**al n. 126798 Serie 1T**

**con € 200,00**

tasso di interesse nonché sottoscrivere, perfezionare ed eseguire tali atti; -----  
- rilasciare quietanza ai debitori in relazione ai pagamenti dagli stessi effettuati; -----  
- comparire davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa costituendosi in giudizio, ai sensi dell'articolo 77 del Codice di Procedura Civile, ovvero effettuando impugnazioni ordinarie e straordinarie, ove occorra, con espressa attribuzione della facoltà di transigere e conciliare; -----  
- sottoscrivere ogni istanza (ivi incluse quelle ai sensi degli artt. 508 del Codice di Procedura Civile) o altro documento necessario per condurre qualunque azione giudiziaria - in ogni stato e grado del giudizio - riguardante la Società, fare atti di precetto; predisporre e sottoscrivere ricorsi, anche in materia di volontaria giurisdizione e ricorsi per ingiunzione, provvedendo ad ogni atto della conseguente procedura; richiedere, promuovere ed eseguire atti esecutivi, cautelari e conservativi; intervenire, chiedere l'ammissione al passivo, dichiarare crediti, rinunciare ai Crediti nell'ambito delle procedure concorsuali, votare, prestare assenso nelle procedure e cause sopra specificate (ivi compresi: il concordato preventivo, il concordato fallimentare, la liquidazione coatta amministrativa, l'amministrazione controllata e l'amministrazione straordinaria); presentare ricorsi in opposizione allo stato passivo, ricorsi per ammissioni tardive; rilasciare quietanza sia nell'ambito delle azioni esecutive sia in quelle concorsuali sia in altra sede giudiziale e stragiudiziale; -----  
- rinunciare agli atti delle procedure e dei procedimenti relativi ai Crediti e procedimenti di cognizione collegati; -----  
- chiamare terzi in causa, rinunciare agli atti ed all'azione, prestare assenso alla cancellazione totale o parziale ai pignoramenti e/o sequestri, conciliare e transigere; -----  
- eleggere nuovi domicili, ovvero modificare quelli esistenti; -----  
- intrattenere in ogni opportuna sede, tutti i rapporti ritenuti necessari od opportuni per il miglior espletamento dell'incarico, con gli organi delle procedure - individuali e/o concorsuali, (anche già radicate) - quali curatori fallimentari, commissari giudiziali, commissari liquidatori, liquidatori, consulenti tecnici d'ufficio, custodi giudiziali e altri; -----  
- stabilire termini e condizioni per la prestazione del consenso all'accollo e/o assunzione del debito da parte di terzi aggiudicatari degli immobili cauzionali ai sensi dell'articolo 508 c.p.c. o di qualunque altra disposizione di legge applicabile, e più in generale, anche da parte di terzi acquirenti degli immobili cauzionali; sottoscrivere, perfezionare ed eseguire tali atti di consenso; -----  
- incassare somme di denaro, anche da pubbliche amministrazioni, enti, istituti, società, banche e rilasciare le relative quietanze; -----  
- predisporre, scrivere e sottoscrivere qualsiasi atto, lettera in relazione ai poteri di cui sopra. La presente procura si rilascia con promessa di ritenere sin d'ora per rato e valido l'operato dei nominati procuratori da espletarsi sotto gli obblighi di legge. -----  
Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura degli allegati. -----

----- E r i c h i e s t o n e, -----

io notaio ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia, e in parte da me, ho letto al comparente, il quale, a mia domanda, l'approva e lo sottoscrive con me notaio, alle ore quattordici e minuti venti circa; consta il presente atto di due fogli per cinque facciate e fino a questo punto della sesta pagina. -----

Firmato Generoso Luigi Capaccio -----

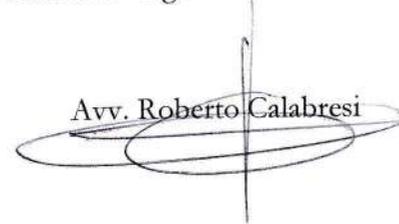
Firmato Giulio Grilli -----

DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C. (in vigore dal 28.2.2023, ex D.Lgs n. 149/202, Legge 197/2022 e D.L. 198/2022)

Il sottoscritto Avv. Roberto Calabresi, quale procuratore di MAUI SPV SRL chiede all'UNEP del Tribunale di Catanzaro di procedere alla notifica dell'antescritto atto ed all'uopo dichiara che i destinatari non sono titolari di posta elettronica certificata/domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente;

Roma – Catanzaro 4 luglio 2023

Avv. Roberto Calabresi



TRIBUNALE DI CATANZARO U.N.E.P. RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario UNEP/ Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catanzaro vista la richiesta dell'Avv. Roberto Calabresi quale procuratore di MAUI SPV SRL e la dichiarazione del medesimo, ho notificato copia dell'antescritto atto

[redacted] numero REA  
iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro con il partita iv [redacted]  
[redacted] persona del suo amministratore Unico e socio accomandatario sig. [redacted]  
con sede in Catanzaro (CZ) [redacted] 88100

*verificare in quanto dopo diversi accessi, non  
sono riuscito ad individuare la ditta in atti  
indicate. Le stesse sono assenti ed alcuni  
e servizi interpellati.*

SCORDIA FRANCESCO  
Ufficiale Giudiziario  
UNEP  
Corte di Appello Catanzaro

*11/07/23*

[redacted] Catanzaro (CZ) in qualità di socio accomandatario  
del [redacted] e di Catanzaro (CZ)

DESCO  
laro  
catanzaro

Anzi per assenza del destinatario e di persone  
abilitate a ricevere la copia la stessa è stata  
depositata presso la Casa Comunale di  
al sensi dell'Art. 140 C.P.C., è stato  
157 C.P.P.  
affisso avviso alla porta e data comunicazione  
a mezzo raccomandata con R.R. spedita il

17 LUG. 2023

ANTONIO COMBERIATI  
Ufficiale Giudiziario  
UNEP  
Corte di Appello Catanzaro

*66845504092-4*

**UNEP - CATANZARO**

A/O Cr. 3682  
Mod.F 3453/1 Dep.€ 20.0

**NON URGENTE**

Diritti	€ 2,58
Trasferte	€ 9,08
10%	€ 0,91
Spese Postali	€ 0,00
Varie	€ 0,00

**TOTALE € 12,57**

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 10/07/2023

Ufficio Giudiziario

**UNEP - CATANZARO**

Cr. A/O/3682 F/1/3453 Dep.€  
20,00

**DARE € 0,88**

**NON URGENTE**

Diritti	€ 2,58
Trasferte	€ 9,08
10%	€ 0,91
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 6,56
Bolli	€ 0,00
Varie	€ 0,00

**TOTALE € 19,11**

**Avviso di ricevimento**

Comunicazioni ex Artt.11

Cronologico n° 3682

668455040924

Numero invio

UFFICIO UNICO

UFFICIALI GIUDIZIARI

Data di spedizione 17 LUG 2023

Dall'ufficio di Corte di Appello di Catanzaro

Destinatario [REDACTED]  
Via [REDACTED] C.A.P. 88100 Località Catanzaro

Dichiaro di aver ricevuto l'invio sopraindicato il

- Destinatario .....
- Familiare convivente .....
- Delegato .....

- Addetto alla casa Ufficio o Azienda .....
- Portiere dello stabile .....



Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

- Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/13/CONS del 20 giugno 2013:
  - Invii multipli a un unico destinatario
  - Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

# Posteitaliane

Avviso di ricevimento - Mod. 23i RAG



Da restituire a 0717 SRL SOC-TIA AVVOCATI  
Via/Piazza/N° Civ. PZZA AUGUSTO IMPERATORE 4  
CAP 00186 Località ROMA Prov. \_\_\_\_\_

S.  
NOTIFICHI CON  
URGENZA

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**



PER DELEGA  
Autentica

Nell'interesse di **MAUI SPV S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, (c.f. 05254070260), cessionaria dei crediti di Prisma SPV S.r.l. (già di UniCredit S.p.A.), per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. Generoso Luigi Capaccio, con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, (c.f. 11417440960), giusto atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società “Ozim S.r.l. Società tra Avvocati”, con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, (c.f. 10575510960), giusta procura ai rogiti del Notaio Giulio Grilli del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 – Racc. n. 16857) ed elettivamente domiciliata presso le caselle di posta elettronica certificata (pec) [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) ed [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it) in conformità a quanto disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n. 10143/2012).

Avvisi e comunicazioni di rito ai sensi di legge presso il numero di fax 02.8690545 e la casella di posta elettronica certificata (pec) [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) e/o [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it).

**Premesso che**

- In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 8 giugno 2022, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, capitale sociale Euro 2.076.940.000 interamente versato, iscritta al n. 5676 dell'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e capogruppo del gruppo bancario BNL, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 09339391006 - ha ceduto pro soluto in favore di MAUI SPV S.r.l. un portafoglio di crediti identificabile in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 69 del 16 giugno 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) come successivamente modificato e integrato ed informativa ai debitori ceduti sul trattamento

dei dati personali, ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (il "GDPR"), nonché degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione);

- in ragione delle caratteristiche delle cessioni, la pubblicazione degli avvisi in Gazzetta Ufficiale è valsa quale notifica anche ai debitori ceduti;
- ai sensi degli artt. 4 della legge n. 130/1999 e 58, c. 3, TUB i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della Società cessionaria del credito e restano, altresì, applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti, ivi compresa dunque la facoltà di cui all'art. 41 TUB;
- tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] degli eventuali garanti identificato al numero di NDG 300966232;
- con mandato speciale per atto Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), registrato a Pordenone in data 11 novembre 2021 al n. 18635 serie 1 T, MAUI SPV S.r.l. ha nominato BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., sua procuratrice speciale per la gestione, anche giudiziale, dei crediti acquistati;
- con atto del dott. Giulio Grilli, Notaio in Milano, del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 - Racc. n. 16857) BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. ha conferito agli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, soci ed amministratori della società "OZIM S.R.L. SOCIETÀ TRA AVVOCATI", procura speciale alle liti sui crediti di MAUI SPV S.R.L., tra cui rientra anche il credito in oggetto;

#### Considerato che

- con atto del 06.05.2004 (Rep. n. 135469 – Racc n. 35164) a rogito della Dott.ssa Paola Gualtieri Notaio in Catanzaro la [REDACTED] con sede in Catanzaro [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro con il partita iva [REDACTED] numero REA [REDACTED] in persona del suo amministratore Unico e socio accomandatario sig. [REDACTED] ha concluso con Banca nazionale del Lavoro, ai sensi dell' art. 38 e seguenti del D. Lgs. n. 385/1993 contratto di mutuo fondiario;

- con il suddetto atto Banca Nazionale del Lavoro ha concesso a titolo di mutuo, assistito da garanzia ipotecaria, e consegnato la somma di € 65.000,00 (sessantacinquemila/00) alla parte mutuataria che ha accettato e ricevuto la predetta somma, rilasciando ampia quietanza;
- a garanzia della suddetta obbligazione, la debitrice ha concesso ipoteca volontaria iscritta in data 08/05/2004 Reg. Gen. n. 8559 - Reg. Part. n. 1441 presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, per la complessiva somma di Euro 130.000,00 sui beni identificati come da relativa nota di iscrizione ipotecaria e nell'atto notarile ed in particolare sul bene nel Comune di Catanzaro (CZ) censito al Catasto Fabbricati: Fg. 56 p.lla 184 sub 6 cat. A4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 113,62, via Domenico Marincola Pistoia nn.108/110, piano T-1-2-3;
- parte mutuataria non ha provveduto al pagamento integrale di quanto dovuto, rendendosi inadempiente;
- nonostante i solleciti trasmessi e le iniziative giudiziali intraprese, non è stato effettuato alcun pagamento né recuperata alcuna somma;
- conseguentemente l'esponente ha notificato ex art. 140 cpc in data 11/08/2023 alla sig.ra [REDACTED] quale legale rappresentante e socio accomandatario della [REDACTED] [REDACTED] atto di precetto per Euro 49.368,68 oltre ulteriori interessi maturati e maturandi da contratto, al saldo;
- nonostante il termine concesso, la debitrice non ha provveduto ad adempiere al pagamento della somma intimata.

\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, MAUI SPV S.R.L., per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata

#### DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, fino alla concorrenza delle somme indicate nel precetto, oltre interessi maturandi e spese occorse ed occorrente, i diritti vantati dalla [REDACTED] relativamente al seguente immobile così attualmente censito: **diritto di piena proprietà per l'intero**

(1000/1000) dell'immobile sito nel Comune di Catanzaro (CZ) censito al Catasto Fabbricati: Fg. 56 p.la 184 sub 6 cat. A4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 113,62, via Domenico Marincola Pistoia nn.108/110, piano T-1-2-3;

Con osservanza.

Roma – Catanzaro 6 ottobre 2023

Avv. Roberto Calabresi

Avv. Elisa Gaboardi

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Catanzaro, ad istanza della società MAUI SPV S.r.l., come sopra rappresentata e difesa, ricevuta la suesesa dichiarazione, visto il titolo esecutivo e l'atto di precetto notificato

### HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

I diritti vantati dalla [redacted] seguente immobile così attualmente censito: diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) dell'immobile sito nel Comune di Catanzaro (CZ) censito al Catasto Fabbricati: Fg. 56 p.la 184 sub 6 cat. A4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 113,62, via Domenico Marincola Pistoia nn.108/110, piano T-1-2-3

### HO INGIUNTO

La [redacted] di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto, con frutti e pertinenze

### HO INVITATO

[redacted] ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione, con l'avvertimento che in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a Lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice;

### HO AVVISATO

Il Funzionario UNEP  
Francesco Bifezzi  
Corte di Appello di Catanzaro

[REDACTED] che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. si può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma in denaro pari all'importo dovuto alla creditrice pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

### HO AVVISATO ALTRESI'

[REDACTED] che a norma dell'art. 615, II° comma terzo periodo c.p.c., l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non averla potuta proporre tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Catanzaro li

L'ufficiale Giudiziario

Il Funzionario UNEP  
*Francesco Bifezzi*  
Corte di Appello Catanzaro

TRIBUNALE DI CATANZARO U.N.E.P.

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario UNEP/Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catanzaro ho notificato il suddetto atto di pignoramento alla

[redacted] quale rappresentante legale e socio accomandatario del [redacted]

[redacted] residente [redacted] vi

consegnandolo a mani *della sorella* [redacted]  
*con capace che ne riceve le consegne*

*cc 13/10/2023*

*Richiesta una copia  
per uso trascrizione.*

*cc 13/10/2023*

Il Funzionario UNEP  
Francesco Bifezzi  
Corte di Appello Catanzaro

IL FUNZIONARIO UNEP  
FRANCESCO BIFEZZI  
Corte di Appello di Catanzaro

IO UNICO  
GIUDIZIARI  
Corte di Appello di Catanzaro

Il sottoscritto Funzionario UNEP  
ATTESTA

di aver consegnato/spedito in data odierna il presente processo  
verbale di pignoramento in originale per il creditore procedente  
unitamente al titolo esecutivo ed al precetto.

Data **CATANZARO** **14 NOV. 2023**



Funzionario UNEP

Il Funzionario Unep  
D.ssa M. Felice Tattarico  
Corte di Appello Catanzaro

**UNEP - CATANZARO**

C/O Cr. 3684  
Mod.F. 2531/0 Dep.€ 30.0

**URGENTE**

Diritti	€ 10,07
Trasferte	€ 7,74
10%	€ 0,77
Spese Postali	€ 0,00
Varie	€ 0,00

**TOTALE € 18,58**

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 13/10/2023

Ufficiale Giudiziario

IL FUNZIONARIO UNEP  
FRANCESCO BIFFESSI  
Corte di Appello di Catanzaro

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nell'interesse di **MAUI SPV S.R.L.**, sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, c.f. 05254070260, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. Generoso Luigi Capaccio, con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, c.f. 11417440960, giusto atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149– Fasc. n. 39610), rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società “Ozim S.r.l. Società tra Avvocati”, con sede in Milano, Foro Buonaparte n.20, c.f.10575510960, giusta procura ai rogiti del Notaio dott. Giulio Grilli del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 – Racc. n. 16857) ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) ed [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it) in conformità a quanto disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n. 10143/2012).

Avvisi e comunicazioni di rito presso il numero fax 055-217929 e la casella di posta elettronica certificata [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) e/o [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

**Premesso che**

- con atto di pignoramento immobiliare, ritualmente notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catanzaro in data 13 ottobre 2023 alla Sig.ra [REDACTED] quale rappresentante legale e socio accomandatario della [REDACTED] [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro con il partita iva [REDACTED], numero REA [REDACTED] è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio immobiliare
- 1) **diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000)** dell'immobile sito nel Comune di Catanzaro (CZ) censito al Catasto Fabbricati: Fg. 56 p.lla 184 sub 6 cat. A4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 113,62, via Domenico Marincola Pistoia nn.108/110, piano T-1-2-3;

- il debito per il quale l'esecuzione è stata avviata persiste, sicché la stessa deve proseguire;
- sono trascorsi i termini dilatori previsti dall'art. 501 c.p.c.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, in forza dei sopra richiamati atti, **MAUI SPV S.R.L.**, per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata

### **CHIEDE**

che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Voglia, previa fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti, disporre la vendita dell'immobile pignorato sopra descritto con applicazione del privilegio fondiario ex art. 41 TUB, sussistendone i presupposti.

Si indicano sin da ora le coordinate bancarie ove ricevere i pagamenti

**conto corrente intestato a MAUI SPV S.r.l.**  
**codice IBAN: IT83A0326661620000014105803**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5, della legge n. 488 del 23.12.1999 il sottoscritto difensore dichiara che il valore del presente procedimento, determinato ai sensi dell'art.10 e ss. c.p.c., è pari ad € 49.368,68.

Con osservanza.

Milano-Catanzaro, 27 novembre 2023

avv. Roberto Calabresi

avv. Elisa Gaboardi

N. 135469 del Repertorio.= =====

N. 35164 della Raccolta.= =====

===== CONTRATTO DI MUTUO =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaquattro il giorno sei del mese di maggio, in

Catanzaro, nei locali della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

alla Piazza Matteotti. =====

Innanzi a me Dott. PAOLA GUALTIERI, Notaio in Catanzaro ed i-

scritto nel ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanza-

ro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia =====

===== SI SONO COSTITUITI =====

1) Per la "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A" con sede legale

in Roma, Via Vittorio Veneto n.119, iscritta all'Albo delle

Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario BNL iscritto all'Albo

dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, capitale sociale

Euro 1.106.213.089,50 i.v., codice fiscale e numero d'iscri-

zione del Registro delle Imprese di Roma n. 00651990582 e

partita IVA n.00920451002 (che nel corso del presente atto

verrà chiamata più brevemente "Banca", il sig. =====

- BELMONTE ENRICO nato a Catanzaro il 19 novembre 1954, =====

domiciliato per la carica in Catanzaro, Piazza Matteotti

n.12, nella qualità di Quadro Direttivo con poteri di firma,

della Filiale di Catanzaro della Banca stessa, a quest'atto

autorizzato giusta verbale del Comitato Esecutivo della Banca

Nazionale del Lavoro S.p.A. del 15 maggio 2002 n.640 che in

estratto autenticato dal Notaio Antonino Previtera di Roma in data 2 agosto 2002 n.26729 del repertorio, trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto a mio rogito del 18 settembre 2003 n.132650 del repertorio, registrato a Catanzaro l'8 ottobre 2003 al n.3803. =====

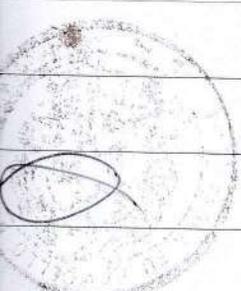
2) I [redacted] con sede in Catanzaro alla [redacted] capitale sociale Euro 12.911,42, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro e Partita IVA ([redacted]) numro R [redacted] (che nel corso del presente atto verrà chiamata più brevemente "Parte Mutuataria"), in persona di [redacted] [redacted] ed ivi residente alla [redacted] amministratrice, nella sua qualità di socio accomandatario della suddetta società, in virtù dei poteri derivantigli dal vigente atto costitutivo. =====

I suddetti costituiti della cui identità, qualifica e poteri io notaio sono personalmente certo, d'accordo tra di loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni e stipulano quanto segue: =====

===== ARTICOLO 1.=====

===== (Importo del mutuo) =====

1. La "Banca", come sopra rappresentata, concede alla "Parte Mutuataria" che accetta, un mutuo di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) ai sensi del proprio statuto e degli articoli 10, 38 e seguenti del D.Lgs. 1° settembre 1993, n.385 (Testo



unico delle leggi in materia bancaria e creditizia). =====

2. Il mutuo viene concesso ai patti e con gli obblighi recati dalle norme di legge vigenti in materia e dal codice civile, dal presente contratto e dal capitolato di patti e condizioni, che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, dichiarando le parti di averne in precedenza avuto conoscenza e di accettarne tutte le clausole.

===== ARTICOLO 2.=====

===== (Erogazione e quietanza) =====

1. Il mutuo viene erogato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione del presente contratto dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria" che dichiara di ricevere la somma di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) costituente l'intero importo del mutuo, di cui dà ampia e finale quietanza. =====

2. La "Parte Mutuataria" riversa alla "Banca" la somma erogata, che viene costituita come pegno irregolare infruttifero.

Detta somma, al netto dell'importo complessivo di Euro 811,70 (ottocentoundici virgola settanta) costituito dalle singole

voci dettagliatamente riportate nel documento contabile che

la "Parte Mutuataria" dichiara di aver ricevuto dalla "Banca", sarà svincolata a favore della "Parte Mutuataria" stessa

con valuta 15 (quindici) giorni da oggi (comprendendo nel

computo anche tale giorno) dopo che la "Parte Mutuataria" a

sua cura e spese, entro e non oltre 45 (quarantacinque) gior-

ni da oggi (comprendendo nel computo anche tale giorno) abbia

provveduto a produrre alla "Banca": =====

a) copia autentica, rilasciata in forma esecutiva, del contratto, nonchè dichiarazione notarile definitiva, nella quale

senza riserve venga attestato: =====

- che l'ipoteca che garantisce il mutuo è stata regolarmente iscritta, che ha il grado previsto nella delibera di concessione e che gli immobili ipotecati risultano di piena proprietà della "Parte Mutuataria"; =====

- che la "Parte Mutuataria" è regolarmente intervenuta nel contratto e si trova nel pieno e libero godimento dei propri diritti ad almeno undici giorni dopo l'iscrizione dell'ipoteca suddetta; =====

b) duplo della nota di iscrizione di ipoteca. =====

3. Decorso inutilmente il suddetto termine di 45 (quarantacinque) giorni senza che la "Parte Mutuataria" abbia provveduto a produrre la documentazione sopra prevista, la Banca potrà ritenere risolto il contratto, restando a carico della

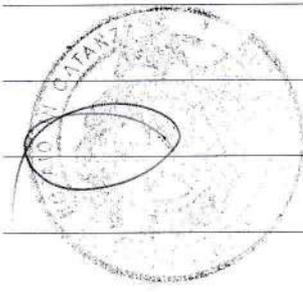
"Parte Mutuataria", oltre al rimborso del capitale: =====

- le spese di istruttoria; =====

- gli interessi di preammortamento a decorrere dal quindicesimo giorno da oggi (comprendendo nel computo anche tale giorno, nella misura prevista al successivo articolo 3; =====

- la commissione di estinzione anticipata; =====

- gli eventuali premi per polizze assicurative contro i ri-



schi da incendio; =====

- l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973

n.601 e successive modificazioni; =====

- tutti gli altri oneri inerenti e conseguenti al mutuo, com-

prese le spese di cancellazione dell'ipoteca; =====

che dovranno essere soddisfatti prima della cancellazione

suddetta, salva la facoltà della "Banca" di prorogare il sud-

detto termine. Analogamente la "Banca" potrà ritenere risolto

il contratto di mutuo qualora (anche prima dello svincolo

della somma costituita in pegno) emergessero circostanze di

fatto ovvero risultassero dai documenti sopra indicati vizi

di natura tale che, se conosciuti prima, avrebbero impedito

la stipulazione del contratto. La risoluzione verrà dichiara-

ta dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria" a mezzo di lettera

raccomandata. =====

4. La "Banca" avrà diritto di compensare la somma costituita

in pegno con ogni debito della "Parte Mutuataria" derivante

dall'avvenuta risoluzione del contratto. =====

5. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse

di cui al successivo art.3. Per il presente mutuo l'indicato-

re sintetico di costo, previsto dalla normativa sulla traspa-

renza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei

servizi bancari e finanziari, è pari al 5,96% come risulta

dal documento di sintesi allegato al presente contratto sotto

la lettera "B". =====

===== ARTICOLA 3. =

===== (Condizioni, modalità e termini di rimborso) =====

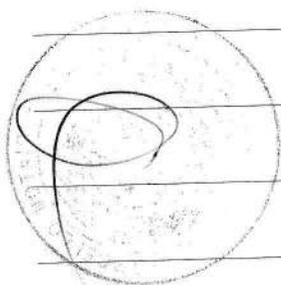
La "Parte Mutuataria" si obbliga a rimborsare alla "Banca" il mutuo concesso con il presente contratto al tasso di interesse fisso, secondo le seguenti condizioni, modalità e termini:

a) gli interessi saranno calcolati, sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, in via mensile posticipata al tasso del 5,80% nominale annuo, pari al 5,95669% effettivo annuo; =====

b) la durata sarà di 10 (dieci) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di n. 120 (centoventi) rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale e degli interessi, aventi scadenza all'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna a Euro 715,12 (settecentoquindici virgola dodici). =====

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al primo luglio 2004 e quindi la prima rata scadrà il 31 luglio 2004 e l'ultima il 30 giugno 2014; =====

c) per quanto riguarda gli interessi relativi al periodo di preammortamento, la "Banca" provvederà a trattenere, in occasione dello svincolo delle somme costituite in pegno, l'importo corrispondente a tali interessi, calcolati a decorrere dal quindicesimo giorno da oggi e fino al giorno antecedente la suddetta data di inizio dell'ammortamento, al tasso dello 0,483333331% mensile; =====



d) per il piano di ammortamento del mutuo suddetto, si allega al presente atto sotto la lettera "C" la relativa tabella, debitamente firmata dalle parti e da me notaio. =====

===== ARTICOLO 4.=====

===== (Interessi di mora) =====

1. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto, rimasta non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a carico della "Parte Mutuataria" e a favore della "Banca", interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica. =====

2. Il tasso di mora verrà stabilito trimestralmente (dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni anno), in misura pari al tasso effettivo globale medio, riferito ad anno, aumentato della metà, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui" praticato dalle Banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio Italiano dei Cambi e dalla Banca d'Italia, rilevato trimestralmente ai sensi dell'art.2, comma 1 della legge 7 marzo 1996 n.108, recante disposizioni in materia di usura, attualmente pari al 6,255% annuo. =====

3. Qualora, per qualsiasi motivo, il suddetto tasso effettivo globale medio non fosse più rilevato, il tasso di mora verrà stabilito semestre per semestre, maggiorando di 4 (quattro) punti il tasso nominale annuo risultante dalla media aritme-

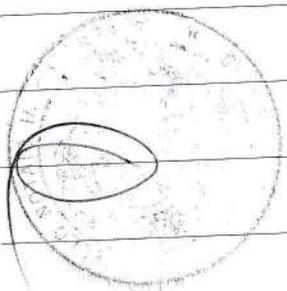
tica mensile delle rilevazioni giornaliere per data valuta del tasso interbancario per l'area euro (Euribor - Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi, effettuate sul mercato dei depositi interbancari a termine denominati in euro alle ore 11:00 ora dell'Europa Centrale del Comitato di gestione dell'"Euribor" (Euribor Panel Steering Committee) e diffuse sui principali circuiti telematici e di norma pubblicate sul quotidiano Il Sole 24 Ore. Per il primo semestre solare verrà presa a base la media del tasso "Euribor" a sei mesi come sopra determinata del mese di novembre dell'anno precedente; per il secondo semestre solare verrà presa a base la media del tasso "Euribor" a sei mesi del mese di maggio dello stesso anno. =====

4. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della "Banca" di ritenere la "Parte Mutuataria" decaduta dal beneficio del termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il rimborso totale delle somme dovute per capitale residuo, interessi, spese e accessori. =====

===== **ARTICOLO 5.** =====

===== **(Estinzione anticipata)** =====

1. La "Parte Mutuataria" potrà rimborsare anticipatamente il capitale mutuato, in tutto o in parte, durante il corso del-



l'ammortamento, entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di  
ciascun mese dell'anno. =====

2. A tal fine la "Parte Mutuataria" dovrà provvedere: =====

a) a corrispondere, sul capitale anticipatamente restituito,  
gli interessi maturati dall'ultima scadenza al giorno del pa-  
gamento, calcolati al tasso di interesse della rata in corso;

b) a versare un compenso pari al 3% (tre per cento) del capi-  
tale rimborsato anticipatamente (esempio: euro 1.000,00 x 3%  
= euro 30,00); =====

c) a pagare gli arretrati che risultassero dovuti, le even-  
tuali spese giudiziali anche se irripetibili sostenute dalla  
"Banca" e ogni altra somma di cui, per qualunque titolo, que-  
st'ultima risultasse creditrice; =====

d) a pagare, per diritti di conteggio di estinzione, l'impor-  
to di Euro 50,00 indicato nell'ultimo articolo del capitolato  
allegato. =====

3. E' in facoltà della "Banca" rifiutare restituzioni parzia-  
li del capitale che non raggiungano l'ammontare di una annua-  
lità del mutuo e, comunque, di importo inferiore ad euro  
500,00 (cinquecento). =====

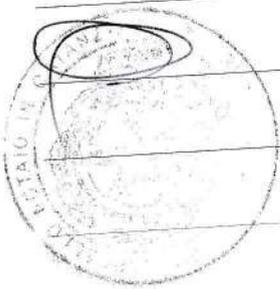
4. In caso di estinzione anticipata nessun altro onere può  
essere addebitato all'infuori di quanto indicato nel presente  
articolo. =====

===== ARTICOLO 6.=====

===== (Ipoteca Immobiliare) =====

1. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti alla "Parte mutuataria" dal presente contratto e dall'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonchè infine del rimborso delle spese, la "Parte mutuataria", come sopra rappresentata, consente che a proprio carico e a favore della "Banca" venga iscritta ipoteca sugli immobili di sua proprietà descritti in calce al presente atto, nonchè su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato. =====

2. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila) la quale comprende e garantisce l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento e di mora al tasso, che, ai soli fini dell'iscrizione dell'ipoteca, viene fissato nella misura del 6,25% annuo (fatti salvi gli eventuali criteri di determinazione e variazione di cui ai precedenti articoli 3 e 4), per spese e accessori (quali gli oneri contrattualmente stabiliti per casi di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto e di estinzione anticipata del mutuo; le spese di giudizio e quelle di cui al primo comma dell'articolo 285



cod.civ.; i premi di assicurazione contro l'incendio e il fulmine; i rimborsi di tasse e imposte) e per quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto e degli atti aggiuntivi e di quietanza susseguenti. =====

La "Parte mutuataria" autorizza la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a procedere, a semplice richiesta della "Banca" e con esonero da ogni sua responsabilità, all'iscrizione dell'ipoteca come sopra consentita. =====

4. La "Parte mutuataria" garantisce la libera e piena proprietà degli immobili sottoposti all'ipoteca a favore della "Banca" e l'inesistenza degli stessi da altri vincoli o gravami di qualsiasi specie. =====

5. A migliore identificazione dell'immobile oggetto dell'ipoteca si allega al presente atto sotto la lettera "D" tipo planimetrico debitamente firmato dalle parti e da me notaio, dove il cespite descritto è graficamente rappresentato. =====

===== **ARTICOLO 7.** =====

===== **(Premio di Assicurazione)** =====

La "Parte mutuataria" resta obbligata a corrispondere alle suddette scadenze mensili l'importo di Euro 1,17 (uno virgola diciassette) (fatte salve eventuali variazioni nella misura dell'imposta), per rimborsare la "Banca" del premio di assicurazione contro i danni dell'incendio relativo a polizza-convenzione stipulata da quest'ultima in nome e per conto

della "Parte mutuataria" stessa, polizza che resterà deposti-  
tata presso la "Banca" per tutta la durata del mutuo. =====

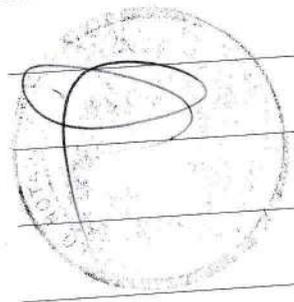
===== ARTICOLO 8. = =====

===== (Spese e regime fiscale) =====

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto so-  
no a carico della "Parte mutuataria, che espressamente le as-  
sume. =====

2. E' altresì a carico della "Parte mutuataria" l'onere rela-  
tivo all'imposta sostitutiva di cui agli articoli 17 e 18 del  
D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 e successive modificazioni. In  
merito vengono invocate le agevolazioni fiscali concesse dal-  
l'articolo 15 del suddetto D.P.R.. =====

3. Restano in particolare a carico della "Parte mutuataria",  
che espressamente li assume tutti gli oneri, commissioni e  
spese ad essa imputabili in dipendenza del presente contratto  
e nel periodo di durata del mutuo, riportati nei fogli infor-  
mativi pubblicati dalla "Banca" ai sensi dell'articolo 116  
del D.Lgs. n.385/1993, sulla base delle tariffe vigenti tempo  
per tempo presso la "Banca": nel capitolato allegato al pre-  
sente contratto sono riportate le tariffe attualmente in vi-  
gore in relazione ai suddetti oneri, commissioni e spese. I  
proposito la "Parte mutuataria" approva specificamente, a  
sensi dell'articolo 117, quinto comma, del citato decreto le-  
gislativo, che nel periodo di durata del mutuo i suddetti  
oneri, commissioni e spese possono variare in senso ad es



sfavorevole le eventuali variazioni saranno comunicate dalla

"Banca" con le modalità e nei termini stabiliti dal titolo VI

capo I del suddetto decreto legislativo. =====

4. Il presente atto usufruisce della riduzione degli onorari

notarili prevista dall'articolo 39, ultimo comma, del D.Lgs.

1 settembre 1993 n.385. =====

5. Ai sensi dell'articolo 117, primo comma, del citato D.Lgs.

n.385/1993, la "Parte mutuataria" prende atto che, a cura del

notaio rogante, verrà ad essa consegnata una copia autentica

del presente contratto, munita degli estremi dell'avvenuta

registrazione e delle eseguite formalità di iscrizione. =====

6. La "Parte mutuataria" dichiara che non si è avvalsa del

diritto di ottenere, prima della conclusione del contratto,

copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula. =

===== **ARTICOLO 9.** =====

===== **(Approvazione espressa delle clausole onerose)** =====

La "Parte mutuataria" dichiara di approvare specificamente le

clausole: =====

- del presente contratto relative agli interessi di mora (ar-

ticolo 4); estinzione anticipata (articolo 5); spese e regime

fiscale (art.8); =====

-dell'allegato capitolato relative agli obblighi assicurativi

(articolo 1); obblighi relativi agli immobili ipotecati (ar-

ticolo 2); pagamenti effettuati da terzi (articolo 4); paga-

menti e oneri fiscali (articolo 5); diminuzione della garan-

zia (articolo 9); decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto (articolo 10); condizioni risolutive del contratto (articolo 11); effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto (articolo 12); imputazione dei pagamenti (articolo 13); rinuncia alle eccezioni (articolo 15); prova del credito (articolo 16); oneri, commissioni e spese (articolo 18). =====

===== ARTICOLO 10. = =====

===== (Elezione di domicilio) =====

1. La "Banca", agli effetti sia dell'ipoteca che ad ogni altro effetto del presente contratto come per qualsiasi giudizio, elegge speciale domicilio in Catanzaro, Piazza Matteotti, presso la sede della propria Area Territoriale. =====

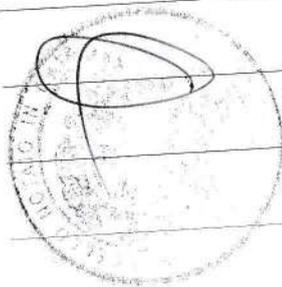
2. La "Parte Mutuataria", a tutti gli effetti del presente atto, elegge domicilio in Catanzaro o, in difetto presso la Segreteria del Comune di Catanzaro. =====

===== DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA =====

- In Comune di Catanzaro alla via Domenico Marincola Pistoia appartamento realizzato su quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala interna, composto da cucina al piano terra, un vano, bagno e ripostiglio al piano primo, vano al piano secondo e un vano al piano terzo. =====

Confinante con via pubblica, [REDACTED] nicoletto di accesso ad altre proprietà, salvo altri. =====

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio



particella 184 sub.6, Via Marincola Pistoia Domenico 108-110,

PT-1-2-3, ZC. 2^, categoria A/4, classe 3^, vani 4, rendita

catastale Euro 113,62. =====

Le parti dispensano espressamente me notaio dalla lettura de-

gli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza. =====

Di

quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto

mia dettatura, ho io Notaio, data lettura ai comparenti i

quali lo dichiarano conforme alla loro volontà. =====

Consta di quattro fogli occupati in pagine quattordici per

intero e parte della presente. =====

Firmato: Enrico Belmonte =====

 =====

Paola Gualtieri notaio - segue sigillo notarile =====

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAUI SPV s.r.l.**  
contro: XXXXXXXXXX  
N° Gen. Rep. **92/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

***VERBALI DI SOPRALLUOGO***



### VERBALE OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI CATANZARO  
PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESSE 6 FORM. INNOBIS SRL

P.E. 92/23

CREDITORE ? RAUI SPA  
DEBITORE: [REDACTED]

PER IL CREDITO IN PROCEDURA: NESSUNO  
PER IL DEBITORE: NESSUNO

COSTO DI GIURAMENTO: ASSENZIALE PROBLEMI IN SPERTE CON  
CONVENUTE: NESSUNO COMUNICATO CON PEC DEL 14/3/2024

L'anno 2024 il giorno 14 del mese di marzo  
COME COMANDATO DA PARTI, FIDUCIARIO  
GIURAMENTO AVV. GIOVANNI CORRA, TRASCURTO  
UFFICIALE GIURAMENTO E ALTO SEGUENTE A PARTI  
PER IL 14/3/2024 E PER IL DEBITORE RAUI TELEFONICAMENTE  
LO SEGUENTE CTU COMANDATO NELLA P.E. 92/23  
ALL'ORA 11:30 DATA INIZIO DEL RISTORANTE  
ROMITA' SESTIONE TOPO PER IL ME.  
LO SEGUENTE SUONARE DA PARTI DELLA  
INNOBIS OGGETTO DI RESPONSABILITA' E GIUR.  
DANTE LA 819.20 [REDACTED]  
AVV. DI DICHIARAZIONE CHE LEI E' LA PER  
ACCORDA PER IL [REDACTED]  
E CHE A PARTI AVREBBE SUCCESSO L'INNOBIS  
Pag. 1



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco - Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro - tel/fax 0961777822 - cell. 3393002248 - email [francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) pec [francesco.lentini@geopec.it](mailto:francesco.lentini@geopec.it)

LA S.P.A. SO MA NCA PIA CONTINUA  
IL S.C. [REDACTED] E NE LO PASSAVA AL  
TERZO. SOSTITUITO AL MA NCA PIA  
SE FOSSO LUI CHE GESTIVA L'IMMOBILE, IN  
RISPONSA DI S. ENE IN PIA [REDACTED]  
EMISSO CHE S. CI FORNIVA IL N° DI  
CENUNIA 348 6359947 AL FINE DI  
PRENDERE PREVENTIVI CONTRA TELEFONCA  
DI FINE DI POTER CONCLUDERE UNA NUOVA  
SIA PER LA VISIONE PER IL IMMOBILE.  
ALG ORE 12:00 IL OTU APP AVER PER GU  
IL SOLO PERU FOTOGRAFICO CHIAMA LA  
OPERAZIONE PERMANENTE PERMANENTE DA  
E SE GUINO NUOVA NOTIZIA PER IL  
FMO S.P.A. DUE OPERAZIONE PERMANENTE.  
AL FINE DI POTER PER GUARE IL PERU  
NOTIZIA E FOTOGRAFICO DA GUARE.

*Studio Legale*  
*Avv. Giovanni Caridi*

Verbale di sopralluogo

Procedura esecutiva n. 92/2023 RGE

Oggi, 28 Marzo, ore 15:00, previa comunicazione al debitore [REDACTED] mi sono recato in Catanzaro alla Via Domenico Marincola Pistoia 108/110 al fine di accedere nell'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo sono presenti i Sigg.: Geom Francesco Lentini, CTU nominato dal G.E., LA

Sig. [REDACTED], LA QUALE PONE IN VISIONE

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DELL'1.03.2023.

IL CUSTODE AVVISA LA SIG. RA CHE D'ORA IN POI IL CANONE DI LOCAZIONE DOVRÀ ESSERE PAGATO ALLA PROCEDURA SUL C.C. CHE LE SARÀ COMUNICATO.

Dopo aver rappresentato ancora una volta i motivi del sopralluogo, LA SIG. RA

FORNISCE IL PROPRIO NUMERO DI CELLULARE: [REDACTED].

LA SIG. RA VIVE, NELL'APPARTAMENTO POSITO ALL'ULTIMO PIANO (TERZO)

DELL'EDIFICIO, CON IL PROPRIO FIGLIO MINORE [REDACTED]

DA 1 ANNO E 8 MESI. GLI ALTRI DUE PIANI SOTTOSTANTI

RISULTANO CHIUSI E NON VISITABILI. CONTATTATA LA DEBITRICE

PER IL TRAMITE DEL [REDACTED] O PRESSO COMUNCA

DI NON ESSERE POTUTO COMPARIRE, REPPUR AVVISATO, E CHE

OCI CONTATTERÀ A GLIORNI AL FINE DI AGEVOLARE ADRLO

APPUNTAMENTO PER VISIONARE GLI ALTRI APPARTAMENTI

OGGI CHIUSI, IL CTU RIESCE A GESTIRE, PREVENENDO LE

MISURE DELL'UNICO APPARTAMENTO UTILIZZATO DALLA SIG. RA.

DOPO AVER RAPPRESENTATO ANCORA UNA VOLTA I CONTI DEL  
SOPRADESCRITTO, IL VERBALE VIENE CHIUSO ALLE ORE 15:30  
È DATA CUSTODIA DELL'APPARTAMENTO ALLA SIGNORA.

[REDACTED]

IL CTO

Antonio Franco

la Custode

[Signature]

*Studio Legale*  
*Avv. Giovanni Caridi*

Verbale di sopralluogo

Procedura esecutiva n. 92/2023 RGE

Oggi, 19 Aprile, ore 16:05, previa comunicazione al debitore [REDACTED]

mi sono recato in Catanzaro alla Via Domenico Marincola Pistoia 108/110 al fine di accedere al primo ed al secondo piano dell'immobile oggetto di pignoramento, in quanto nel sopralluogo precedente non è stato possibile l'accesso.

Sul luogo sono presenti i Sigg.: Geom. Francesco Lentini, CTU nominato dal G.E., il

Sig. [REDACTED], detentore dell'appartamento sito al <sup>primo</sup> secondo piano dello stabile, il quale mi fornisce copie di una scrittura privata di locazione datata 1/09/2023, intervenuta tra lo stesso ed il Sig.

Dopo aver rappresentato ancora una volta i motivi del sopralluogo, [REDACTED]

[REDACTED] P.Z. P.T. dello stesso [REDACTED]

Il CTU procede ad eseguire i rilievi fotografici e lo scrive, dopo aver rappresentato ancora una volta i motivi del sopralluogo, comunicando che, nelle more di colloquio con il G.E., concede la detenzione provvisoria dell'appartamento nel quale vi sono rilievi fotografici, giusti e altri fotografici, evidenziandogli comunque che il canone locativo dovrà essere versato sull'IBAN della procedura esecutiva che viene fornito, al

Sig. [redacted], dal mese di maggio. Alle  
ore 16.15 arriva sui luoghi il f. [redacted]  
Socio della Società debitrice, in possesso delle  
chiavi dell'appartamento posto al secondo  
piano dello stabile. Il sig. [redacted] dichiara,  
come risultato, che il predetto appartamento  
è stato locato al sig. [redacted]  
giusto contratto e registrazione che produce. Al  
sig. [redacted] viene inteso, da oggi, di non  
impegnare più i comuni di locazione per tutti  
gli appartamenti e di far inviare, da oggi,  
nelle more della sottoscrizione dei nuovi  
contratti, anche al sig. [redacted] l'attuale canone  
locativo sul conto delle procedure, che viene  
oggi, consegnato al sig. [redacted]  
Le operazioni di misurazione e sopralluogo si  
chiudono alle ore 16.40.

Gualtiero

[redacted]

[redacted]

Violante Corradini avv.