

UD. 22/11

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
A. 2007  
A. CANCELLERIA

---

**TRIBUNALE di CATANZARO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione-Immobiliare:**

**Banca Antoniana Popolare Veneta spa**  
**contro**

**Processo esecutivo immobiliare n.112/06 Reg. Esec. Imm.**

**Giudice Dr.ssa M.C. Andricciola**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Ing. Salvatore Russetti  
Iscritto all'albo della Provincia di Catanzaro nr.1437  
C.F. RSS SVT 61P20 C352W P.I. 02157130796

Indirizzo: Catanzaro -Via Martiri di Gerace, 17

tel.0961.794600  
cell.337.379463  
fax.0961.794600  
email: salva61@libero.it

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Russetti iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al Nr.1437 è stato nominato dal Giudice Delegato Dott.ssa M.C. Andricciola, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nel **Processo Esecutivo Immobiliare nr.121/06 Reg. Esec. promosso da Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [REDACTED]**

L'incarico affidato dal Giudice dell'esecuzione consiste nel fornire adeguate risposte ai seguenti quesiti:

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
3. 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 il pignoramento;
4. 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;
5. l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia ed 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;
7. Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali proprietari;



Il CTU, quindi, ha convocato le parti, per mezzo di lettera raccomandata AR, per effettuare il sopralluogo che si è svolto in data 09.05.2007 alle ore 15,00. In tale occasione è stato redatto il verbale unito alla presente. Sulla scorta degli elementi raccolti, il CTU, quindi, ha redatto la seguente relazione.



## Risposte ai Quesiti

### Quesito nr.1

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

### Risposte al quesito nr.1

Gli immobili oggetto del fallimento sono rappresentati da un appartamento in Davoli, c.da Piani di Bella, s.n. e un appartamento in c.da Fazzino s.n. sempre in Davoli. Il primo appartamento è ubicato in una zona di campagna alle spalle della zona marina del paese, il secondo al centro della frazione marina in uno stabile a più piani.

*in campo  
pubblico  
confini  
?*

### Dati Catastali

#### 1. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439	-	A/3	2	7 vani	433,82

#### 2. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910	:	C/2	2	96 mq	118,99

### Quesito nr.2

- una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;

### Risposte al quesito nr.2

#### 1. Appartamento di c.da Piani di Bella



L'appartamento in c.da Piani di Bella, Davoli è ubicato in una zona di campagna discretamente urbanizzata ma poco antropizzata a monte della statale SS106. L'appartamento si trova al piano terra di una struttura abitativa indipendente a due piani fuori terra. Il piano superiore, non oggetto della presente relazione, è costituito dalla armatura in c.a. e dalla tamponatura esterna e dal tetto a spioventi (Foto 1.1-1.2). La struttura insiste su un terreno in leggero declivio per cui nella zona antistante il terrapieno sottostante la struttura è ricavato un garage non oggetto anche esso della presente (Foto 2).

L'esterno della struttura, limitatamente alla zona relativa al piano terreno è rifinita con intonaco e pitturazione.

L'interno dell'unità abitativa è suddiviso in più vani, i pavimenti sono in ceramica di buon livello, il bagno è piastrellato e gli infissi dotati di persiane sono in legno. La casa possiede un camino nel salotto ingresso ed è priva di riscaldamento generale. La struttura è ben tenuta e curata e si presenta in ottimo stato di conservazione. Nell'allegato 1 è riportata la planimetria dell'appartamento in scala 1:100.

## 2. Appartamento di c.da Fazzino

L'appartamento in c.da Fazzino è ubicato nella frazione marina di Davoli, strettamente a ridosso della statale SS106 in una zona ampiamente urbanizzata. L'appartamento è al secondo piano di uno stabile a cinque piani (Foto 3). Il fabbricato è di nuova costruzione, ben tenuto e dotato di ascensore. L'appartamento, dotato di ampie vetrate è molto luminoso e ben si presta ad uso ufficio. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi in alluminio. Nell'allegato 2 è riportata la planimetria dell'appartamento in scala 1:100.



**Quesito nr.3**

- Indichi l'intestazione catastale;

**Risposte al quesito nr.3**

**Dati Catastali**

1. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439		A/3	.2	7 vani	433,82

2. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910		C/2	2	96 mq	118,99

I dati sopra descritti, sono evinti dalle visure catastali in atti al procedimento.

**Quesito nr.4**

- Precisi se gli immobili sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altri diritti reali;

**Risposte al quesito nr.4**

L'immobile di contrada Piani di Bella è utilizzato come propria abitazione dal [REDACTED]. L'immobile di contrada Fazzino al momento del sopralluogo era libero e sgombro del mobilio lo stesso era utilizzato come ufficio del [REDACTED] per quanto riferito.





[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Andrea Andreacchio, di Soverato, in data 14.01.200 Rep.23743 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 03.02.2000 ai nn° 1856/1423.

Il Signor [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione di beni.

Ai venditori la quota ceduta era pervenuta, come rilevato dal titolo, per successione ad [REDACTED] e deceduto il 22.03.1999, giusta denuncia n° 82 vol. 212 registrata a Soverato il 22.09.1999 e non ancora trascritta.

Al [REDACTED] il suddetto bene era pervenuto per costruzione su porzione di terreno, identificata al NCT foglio n° 17 p.lla 30/h, acquistata dalla Signora [REDACTED] giusta atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Martelli, di San Vito sullo Ionio, in data 09.04.1963 n°760 e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 24.04.1963 ai nn°6538/6118.

b) 2/21 per successione ad [REDACTED] già generalizzato, con la già citata successione n°82 vol 212.

DAL 22.12.1973 AL 22.09.2006, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.12.1973 AL 13.04.1976, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.12.1973 AL 13.02.2002, a Favore e Contro la [REDACTED]

DAL 09.04.1963 AL 22.09.2006, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.03.1999 AL 22.09.2006, a Favore e Contro la [REDACTED]

[REDACTED] nonché i [REDACTED]

#### Quesito nr.6

- o Precisi se è possibile vendere gli immobili in uno o più lotti ed in questo ultimo caso determini i vari lotti;

#### Risposte al quesito nr.6

I beni sono indivisibili.





**Quesito nr.8**

- Per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 L.n.47/85;

**Risposte al quesito nr.8**

Quesito non applicabile al procedimento

**Quesito nr.9**

- Indichi i dati necessari (compreso il valore iniziale) per la compilazione della denuncia INVIM per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

**Risposte al quesito nr.9**

Per quel che concerne la compilazione della denuncia INVIM gli unici parametri evincibili sono la stima dei beni effettuata con la presente e le rendite catastali. Nella seguente tabella vengono riepilogati tali dati

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Stima (€)	Rendita Catastale(€)
17	439	-	A/3	2	119.364,00	433,82
6	910	1005	C/2	2	107.520,00	118,99



## Conclusioni

Ad completo espletamento dell'incarico si conclude quanto segue:

1. I beni in possesso del [redacted] ed oggetto della presente relazione consistono in due appartamenti in Davoli (CZ) di seguito meglio distinti:

a. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Fgl	Par.Illa	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439	A/3	2	7 vani	433,82

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita per 19/21 e successione per 2/21.

b. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

Fgl	Par.Illa	Ctg	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910	C/2	2	96 mq	118,99

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita.

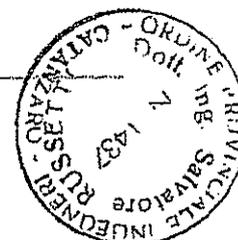
2. I beni sono liberi da qualunque tipo di vincoli.
3. In base all'analisi esposta risulta per i beni la seguente stima:

a. Immobile di contrada Piani di Bella:

superficie mq	Valutazione €/mq	Stima
137,2	870	119.364,00

b. Immobile di contrada Fazzino:

superficie mq	Valutazione €/mq	Stima
96	1120	107.520,00



## Conclusioni

Ad completo espletamento dell'incarico si conclude quanto segue:

1. I beni in possesso del [redacted] ed oggetto della presente relazione consistono in due appartamenti in Davoli (CZ) di seguito meglio distinti:

a. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Fgl	Par.lla	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439	A/3	2	7 vani	433,82

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita per 19/21 e successione per 2/21.

b. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

Fgl	Par.lla	Ctg	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910	C/2	2	96 mq	118,99

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita.

2. I beni sono liberi da qualunque tipo di vincoli.
3. In base all'analisi esposta risulta per i beni la seguente stima:

a. Immobile di contrada Piani di Bella:

superficie mq	Valutazione €/mq	Stima
137,2	870	119.364,00

b. Immobile di contrada Fazzino:

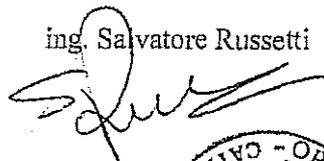
superficie mq	Valutazione €/mq	Stima
96	1120	107.520,00



4. Ai fini della denuncia INVIM i dati de beni sono riassunti nella successiva tabella:

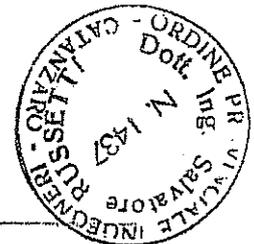
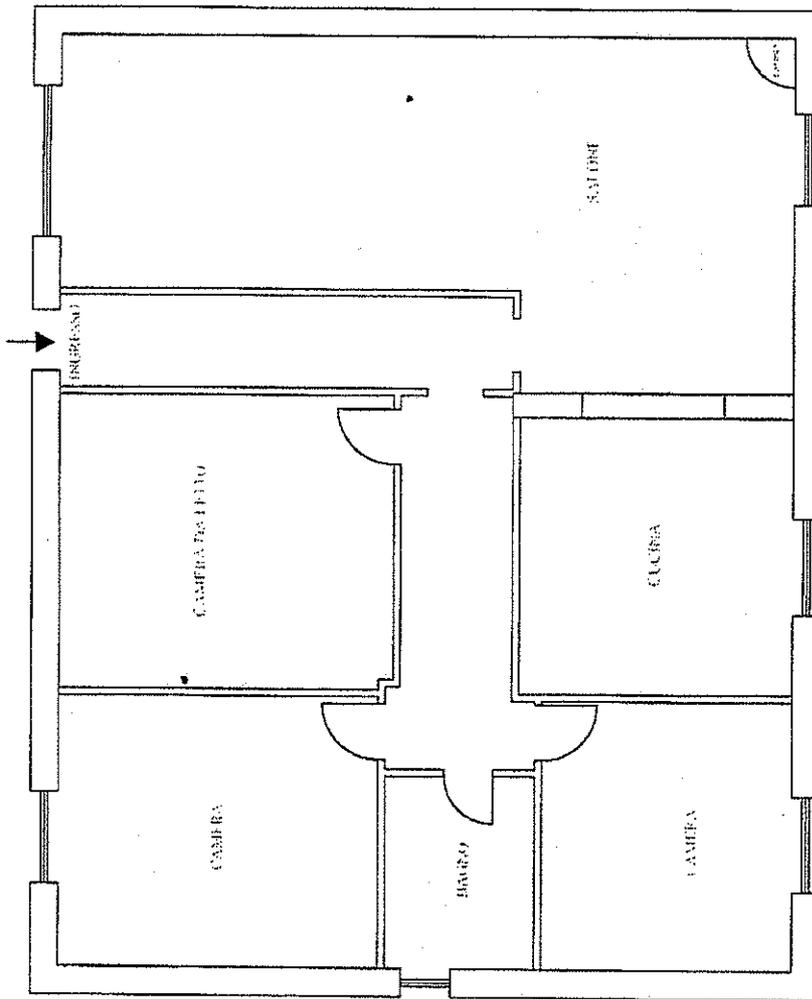
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Stima (€)	Rendita Catastale(€)
17	439	-	A/3	2	119.364,00	433,82
6	910	-	C/2	2	107.520,00	118,99

ing. Salvatore Russetti



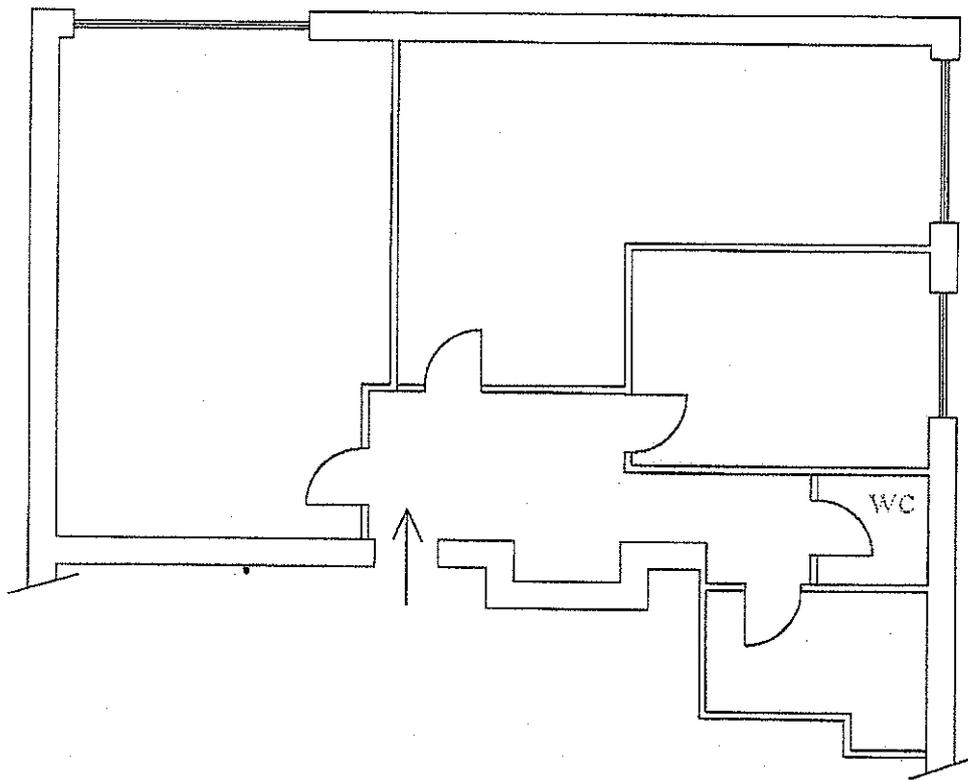
Allegato 1

Appartamento di c.da Piani di Bella Davoli  
Foglio n°17 - Particella 439



Allegato 2

Appartamento di c.da Fazzino Davoli  
Foglio n°6 - Particella 910



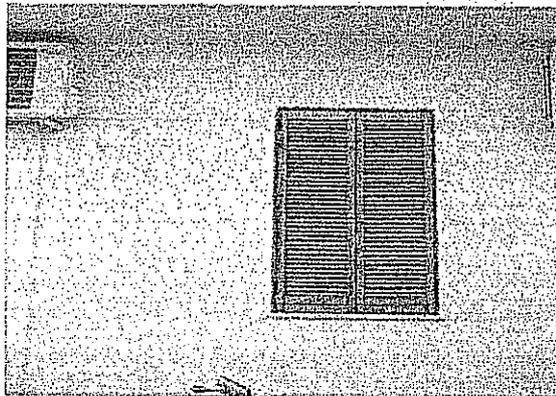
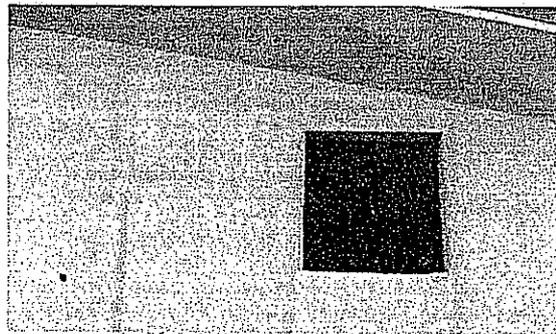
SCALA 1:100



**Documentazione Fotografica**



**Foto 1.1**



**Foto 1.1**





Foto 2

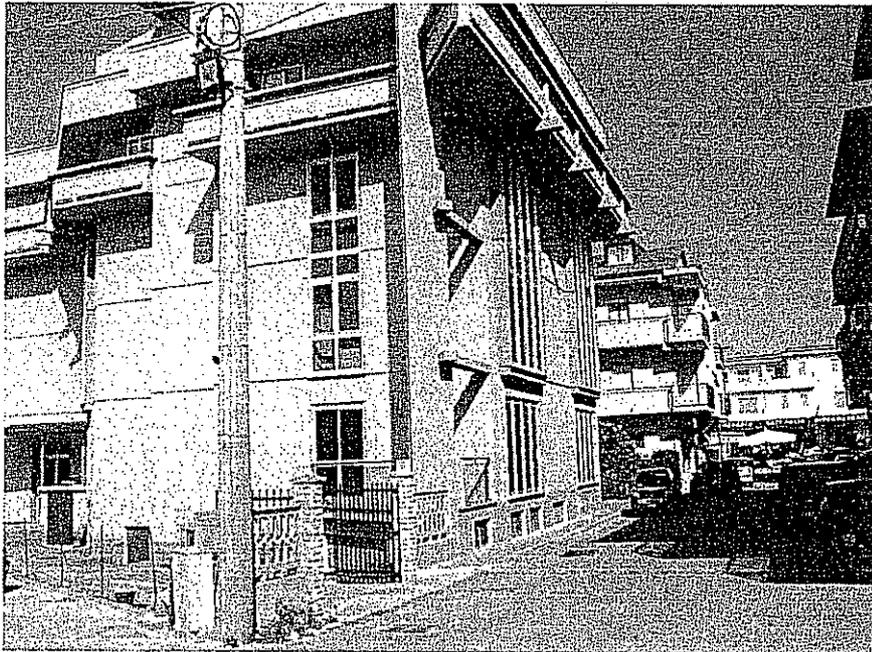


Foto 3

