
TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Contro



N. R. G. E. 78/2021

Giudice Dr. MERCURI LUCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sestito Antonio
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126
C.F. SSTNTN63L14C352F - P. Iva 02015580794

con studio in Catanzaro
Via Indipendenza, 43
telefono: 0961355859
cellulare: 3473323914
Pec: antonio.sestito@ingpec.eu



Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	4
Premessa	7
Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.	9
Punto 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, comma 376 ss, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONE IMMOBILIARI)	10
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari	12
Punto 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	12
Punto 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)	12
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati	15
Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli	15
Punto 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 pignorato15

Punto 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 titoli17

Punto 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 vigente17

Punto 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 sanatoria18

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)19

Elenco Allegati20



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con ordinanza del **04 aprile 2022**, il **Giudice delle Esecuzioni**, dott. Luca Mercuri, ha nominato il sottoscritto, Ing. Antonio Sestito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. **1479** e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **1126** della categoria **2ª**, esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **78/2021 R.G. Espr.** convocandolo innanzi a sé per il conferimento dell'incarico e per prestare il giuramento di rito.

Con la medesima ordinanza, il **Giudice delle Esecuzioni** ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. **567** comma **2° c.p.c.** ed eventuale segnalazione al **Giudice** di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. **568 C.P.C.** come modificato dalla legge n. **132/2015**:

Punto 01 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, comma 376 ss, della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONE IMMOBILIARI**);

Punto 02 il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Punto 03 **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;

Punto 04 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);

Punto 05 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Punto 06 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

Punto 07 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;

Punto 08 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;

Punto 09 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;

Punto 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;

Punto 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 pre tassato di € 200,00.

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. **498 c.p.c.** l'udienza del **20 ottobre 2022** ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. C.P.C., sia depositata in Cancelleria entro il **termine di giorni trenta** prima dell'udienza fissata del 20 ottobre 2022 e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici**



giorni prima al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

In data **09 giugno 2022**, il sottoscritto ha trasmesso via PEC alla Cancelleria formale atto di accettazione dell'incarico e di giuramento con firma digitale.

Premessa

Con **Atto di Pignoramento**, notificato in data **07.06.2021**, consegnato il **25.06.2021**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** il **07.07.2021**, al n. **7655** del **Registro Particolare** e al n. **9297** del **Registro Generale**, la **Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A.** ha chiesto che in suo favore e contro **██████████ ██████████ ██████████** e **██████████ ██████████** fosse eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà degli stessi, ciascuno per la quota di 1/2, sito nel **Comune di Borgia (CZ)** e censito al **N.C.E.U.** del **Comune di Borgia** al foglio di mappa **10**, particella **941**, subalterno **1**, categoria **A/4**, consistenza **5,5 vani**, Via Galluppi N. **13**.

Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto in data 27 giugno 2022 alla presenza rispettivamente: dei sig.ⁿⁱ **██████████ ██████████** e **██████████ ██████████**; dell'avv. Eleonora Natale, in qualità di custode giudiziario e dell'ing. Maurizio Tavano collaboratore dello scrivente.

Nella circostanza del sopralluogo si è preso visione dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (**All. n. 1: Verbale di Sopralluogo – All. n. 2: Documentazione Fotografica**).

Prima di dare inizio alle operazioni di sopralluogo, dalla piattaforma informatica **SISTER** dell'**Agenzia delle Entrate**, per il bene oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione (**All. n. 3: Documentazione Catastale**)

- **Visura Storica per Immobile (All. n. 3a);**



- Planimetria Catastale attuale (All. n. 3b);
- Planimetria Catastale Storica d'impianto (All. n. 3c).

La rappresentazione in mappa catastale dell'immobile è allegata in atti e si riproduce nel presente elaborato come allegato n. 4 (All. n. 4: Estratto Mappa Catastale).

In data 29 giugno 2022 è stata inoltrata richiesta all'Archivio Notarile di Catanzaro del rilascio in copia dell'atto di compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esecutati e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], comprensivo di eventuali allegati (All. n. 5: Richiesta Atto Notarile).

il predetto Atto è stato acquisito in data 05.07.2022 (All. n. 6: Atto compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, a rogito Notaio Gennaro Anania).

In data 28 giugno 2022 e successivamente in data 06.07.2022 è stata inoltrata richiesta al Comune di Borgia dei titoli edilizi abilitativi, dell'agibilità, nonché di eventuale documentazione idonea ad accertare l'epoca di realizzazione dell'immobile (All. n. 7: Richiesta Documentazione Comune di Borgia).

La documentazione richiesta al Comune di Borgia è stata acquisita in data 24 agosto 2022 e nello specifico (All. n. 8: Documentazione Rilasciata Comune di Borgia):

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004, presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] nata a Borgia il [REDACTED] e rilasciata agli Eredi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nati rispettivamente a Catanzaro il [REDACTED], il [REDACTED], residenti a Borgia in Via Galluppi, 12, C.F.: [REDACTED], [REDACTED] (All. n. 8a);
- Relazione Tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004 (All. n. 8b);



- Planimetria, Pianta e Prospetti allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004 (All. n. 8c);
- Certificato di Agibilità in Sanatoria N. 253, Prot. N. 4286 del 29.06.2004 (All. n. 8d).

In data 05.07.2022, è stata acquisita l'ispezione telematica dall'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativa alla trascrizione della successione legale in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 9: [Ispezione Telematica Successione Legale in morte della sig.ra \[REDACTED\] \[REDACTED\]](#)).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma della Dott.^{ssa} Landolfo Maria, Notaio in Napoli.

Relativamente al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., si ritiene evidenziare che dal confronto dell'Ispezione Ipotecaria telematica acquisita dallo scrivente in data 05.07.2022, relativa alla Denuncia di successione legale in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED], a favore dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], giusta denuncia del 09/08/1996 al numero 761 volume 1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 22/03/2006 ai nn. 5273/3574 e quanto trascritto nell'Ispezione Ipotecaria telematica el 11.03.2022, relativa all'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro l'11.03.2022 ai nn. 3321/2690, emerge una diversa consistenza dell'immobile in termini di vani. Ed infatti nella successione originaria l'immobile risulta di 1,5 vani, mentre nell'accettazione tacita di eredità l'immobile risulta di 5,5 vani. Nel merito si ritiene precisare che l'immobile è stato oggetto di una fusione nell'anno 1986 e che l'immobile è pervenuto agli esecutati nell'anno 2004. (All. n. 10: [Raffronto tra Ispezione Telematica Successione Legale in morte della sig.ra \[REDACTED\] \[REDACTED\]](#) e [Trascrizione Accettazione Tacita Eredità allegata in Atti](#)).



Punto 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, comma 376 ss, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONE IMMOBILIARI)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Borgia (CZ) ed è catastalmente censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa **10** particella **941** subalterno **1**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Superficie Catastale Totale **139 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **138 m²**, Rendita **173,27 €**, Via Galluppi n. **11-13**, Piano **T-1-2**, in testa alla ditta **██████████** nata a **██████████** (CZ) l'██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nato a **Calanzaro** (CZ) il ██████████, C.F. ██████████, proprietari ciascuno per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni (Cfr. All. n. 3a).

Per l'unità immobiliare è errata la toponomastica, in quanto il bene ha accesso dalla Via Galluppi in corrispondenza dei civici n. **10-12** e non 11-13.

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e quanto rilevato dallo scrivente è stato accertato una generale corrispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per il locale sottoscala a piano terra (in planimetria catastale ripostiglio) che risulta diviso in due locali distinti rispetto alla rappresentazione catastale dell'immobile e della distribuzione interna a piano primo, laddove dal bagno principale è stato frazionata parte dello stesso creando un bagno di uso esclusivo della stanza da letto adiacente.

L'immobile confina a Nord con Via Galluppi ad Ovest con Via Pubblica (Via Monti), a Sud con fabbricato identificato con particella n. 942 e ad Est con fabbricato identificato con particella n. 943.

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del **Comune di Borgia (CZ)**, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione, lo stesso è parte integrante di un aggregato urbano con corpi di fabbrica realizzati in aderenza.



L'immobile oggetto di esecuzione è a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura mista a c.a. e copertura a falde inclinate, i prospetti e gli interni non presentano particolari pregi architettonici.

L'unità immobiliare è composta da 5,5 vani catastali, articolati tra piano terra e piano secondo. A piano terra è ubicata la zona giorno costituita da un unico vano pranzo-cucina, dal quale hanno accesso diretto due locali ripostiglio ricavati nel sottoscala. L'accesso al vano soggiorno può avvenire autonomamente dal civico n. 10, mediante un infisso e una serranda in metallo avvolgibile che da direttamente sulla strada pubblica. Sempre a piano terra in corrispondenza del civico n. n. 12 di Via Gallucci è ubicato l'accesso principale dal quale si diparte la scala di accesso ai piani superiori e mediante una porta interna l'accesso al vano pranzo-cucina. Al piano primo sono ubicati una stanza da letto con bagnetto padronale e un bagno, oltre disimpegno e un balcone con affaccio su Via Galluppi. Al piano secondo sono ubicati due vani attualmente utilizzati a letto, sebbene uno degli stessi è indicato nella planimetria catastale con destinazione salone. Sul soffitto del piano secondo, in corrispondenza del pianerottolo d'arrivo del corpo scala è ubicata una botola per accedere alla sovrastante copertura: alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere alla copertura dalla predetta botola per motivi di sicurezza. I pavimenti sono in graniglia al piano terra e in ceramica ai piani superiori. Gli infissi sono in legno.

L'immobile non è provvisto di impianto termico, sebbene sono presenti dei corpi scaldanti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, ma è sprovvisto dei certificati di conformità.

L'impianto idrico è sottotraccia e non certificato.

La produzione di acqua sanitaria, avviene mediante scaldabagno elettrico installato nel bagno a piano primo.

All'attualità l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni: il vano scala ed alcuni ambienti presentano danneggiamenti negli intonaci; su più soffitti dei vari piani sono presenti macchie di umidità.



Per la rappresentazione fotografica del bene si rimanda all'allegato n. 2.

Con lo scopo di offrire una migliore visione dei luoghi oggetto di procedura, con l'ausilio dell'applicativo "Google Earth Pro" è stata estrapolata una ripresa aerea relativa al compendio immobiliare, mentre per l'inquadramento dell'area si è fatto ricorso alla Cartografia Tecnica Regionale in scala 1: 5.000, con volo del 2008 (All. n. 11: "Ripresa Aerea dell'Immobile - Ortofoto" All. n. 12: "Inquadramento Territoriale dell'Area - Carta Tecnica Regionale").

L'immobile ha una superficie commerciale di **140,40 mq**; l'altezza interna è di **2,98 m** ai primi due piani e **2,60 m** al piano secondo.

L'immobile in trattazione non rientra nei disposti di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

L'immobile risulta di proprietà in capo ai creditori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480, raccolta 16527, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ).

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

Il bene in trattazione è attualmente in possesso dei debitori esecutati che vi abitano insieme al loro figlio [REDACTED] [REDACTED].

Punto 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 di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva



mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);

- b) superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi lastrici solari), computata nella misura: del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;

Fonti di Informazione

Per i beni oggetti di stima non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI", pubblicazioni di agenzie immobiliari. Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che nella zona in esame, per fabbricati simili, considerazioni la qualità, stato ed età dell'immobile in trattazione, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a **550,00 €/mq**.

In ultimo viene applicata una correzione della stima riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Stima degli immobili

L'immobile ha una superficie commerciale di **140,40 mq**:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano Terra/Primo/Secondo	139,32	1,00	139,32
	balcone	4,32	0,25 fino a 25 mq 0,10 oltre 25 mq	1,08
TOTALE		---	---	140,40 mq

Giudice Dr. Luca Mercuri
Perito: Ing. Antonio Sestito



Considerando un valore unitario di Superficie Commerciale pari a 550,00 €/mq ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore dell'immobile complessivo pari a:

$$140,40 \text{ (mq)} \times 550,00 \text{ (€/mq)} \times 0,95 = 73.359,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda (Euro Settantatremilaquattrocento/00)

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

L'immobile oggetto di esecuzione non è divisibile.

Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Il bene oggetto di esecuzione è di piena proprietà degli esecutati.

Punto 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

1. Domande Giudiziali: **NESSUNA.**

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura **NESSUNO**

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge **NESSUNO**



4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie

1.1 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il **03.11.2004** ai nn. **24129/6071** atto notarile pubblico per notar Anania Gennaro (Lamezia Terme) del 15.10.2004, rep. 63481, per Euro 140.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 70.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] I [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

2. Trascrizioni e Pignoramenti

2.1 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **07.07.2021** ai numeri **7655** di Reg. Part. e **9297** Reg. Gen., in forza di atto del Tribunale di Catanzaro del **07** giugno **2021**, Repertorio n. **3701**, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, C.F. **09339391006** e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

2.2 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **29.09.2009** ai numeri **9784** di Reg. Part. e **14534** Reg. Gen., in forza di atto del Tribunale di Catanzaro del **03** agosto **2009**, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, C.F. **09339391006** e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F.



██████████, per il diritto di Proprietà per la quota di ½ e ██████████
██████████, C.F. ██████████, gravante sull'immobile oggetto di
esecuzione. Per come risulta dalla documentazione in atti, la Cancelleria del
Tribunale di Catanzaro su richiesta informazioni in data 26.11.2021 del G.E.,
dott. Luca Mercuri, visti gli atti di ufficio, in data 01.12.2021 ha Certificato
che: Il pignoramento portante il N. 140/09 R.G.E., trascritto ai nr. sopra in-
dicati, è stato dichiarato estinto per inattività delle parti in data 09.02.2018 e
successivo ordine di cancellazione gravame in data 04.07.2018.

3. Spese Condominiali: NESSUNA

3.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straor- dinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora sca- duto: NESSUNA

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata
affrancazione da tali pesi

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza
della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiorna-
mento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa
vigente

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita, nonché a seguito delle veri-
fiche effettuate durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il bene
sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta difforme rispetto al titolo edilizio abi-
litativo: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004, in testa alla
ditta ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e relativi allegati (Cfr. All. n.
Ba-8b e8c).

Nello specifico le difformità consistono in quanto di seguito indicato:



- ⇒ il locale sottoscala a piano terra (ripostiglio) è diviso in due locali distinti rispetto alla rappresentazione in pianta;
- ⇒ nella distribuzione interna a piano primo, il bagno principale è stato frazionato e da parte dello stesso è stato creato un bagno di uso esclusivo della stanza da letto adiacente;

Le predette difformità sono indicate in rosso negli elaborati grafici a corredo del titolo edilizio (Cfr. All. n. 8b).

Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di Agibilità in Sanatoria N. 253, Prot. N. 4286 del 29.06.2004 (All. n. 8d).

Punto 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

Per la regolarizzazione delle opere abusive, trattandosi di opere interne che non comportano aumenti di superficie e/o di volume e non variano le originarie condizioni igienico-sanitarie, può prodursi domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.).

La regolarizzazione può in sanatoria mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, in misura pari a 1.000 €, oltre diritti e spese tecniche, quest'ultime nella misura di circa 1.200,00 €.



Per la regolarizzazione catastale è necessario procedere alla variazione conformando l'immobile alla situazione attuale. Il costo è stimato in 500,00 €, oltre diritti.

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Con riferimento alla situazione energetica avendo riscontrato l'assenza della relativa certificazione energetica, il sottoscritto CTU, ha provveduto, così come richiesto dal mandato, a redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato telematicamente al "Sistema Informativo APE Calabria" con Protocollo n. 397360 del 09.09.2022, Codice Identificativo n. 7901129000134529, valido fino al 09.09.2032, salvo intervenute variazioni (**All. n. 13: "A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica"**);

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto CTU, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro li **15 Settembre 2022**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito



Elenco Allegati

- All. 1 Verbale di Sopralluogo;
- All. 2 Documentazione Fotografica;
- All. 3 Documentazione Catastale:
- Visura Storica per Immobile (All. n. 3a);
 - Planimetria Catastale attuale (All. n. 3b);
 - Planimetria Catastale Storica d'impianto (All. n. 3c);
- All. 4 Estratto Mappa Catastale;
- All. 5 Richiesta Atto Notarile;
- All. 6 Atto compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, a rogito Notaio Gennaro Anania;
- All. 7 Richiesta Documentazione Comune di Borgia;
- All. 8 Documentazione Rilasciata Comune di Borgia):
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004, in testa alla ditta ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (All. n. 8a);
 - Relazione Tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004 (All. n. 8b);
 - Planimetria, Pianta e Prospetti allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 del 28.06.2004 (All. n. 8c);
 - Certificato di Agibilità in Sanatoria N. 253, Prot. N. 4286 del 29.06.2004 (All. n. 8d);
- All. 9 Ispezione Telematica Successione Legale in morte della sig.ra ██████████;
- All. 10 Raffronto tra Ispezione Telematica Successione Legale in morte della sig.ra ██████████ e Trascrizione Accettazione Tacita Eredità allegata in Atti;
- All. 11 Ripresa Aerea dell'Immobile - Ortofoto;



All. 12 Inquadramento Territoriale dell'Area - Carta Tecnica Regionale;

All. 13 A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica.

Catanzaro li **15 Settembre 2022**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito



VERBALE SOPRALUOGO DEL 27 GIUGNO 2012

TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONE N. 78/2011

BNC S.p.A. e [REDACTED]

L'aus. Iuven. Laurentina il giorno ventotto
del mese di giugno alle ore 11:30 si è ritrovata
sig. Antonio Sestito, nominato C.T.U. nel procedimento
in oggetto, presso l'immobile nei luoghi di cui
in Via Gollupi n. 10-12 presso l'immobile
dell. ex. ut. r. r. p. t. Sono presenti il sig.

[REDACTED]
l'aus. Eleonora Nobile, curatore giudiziario e
l'ing. Massimo Tavano mio collaboratore.
Alle perizie dell. ut. r. r. p. t. ho effettuato
riconoscimento dei luoghi, avendo rilevato metrici
e fotografici. Il sig. [REDACTED] dichiara
di ritenere l'immobile come proprio e di avere
primamente un figlio [REDACTED]
Non sono disponibili i certificati di conformità
dell'immobile e pertanto riguarda l'immobile
di cui l'immobile non è presente le colonne esterne
presenti i cop. relativi in fase. Alle ore 17:15
le operazioni peritali hanno avuto termine e il presente verbale
firmato con gli assistenti.

RETI





**Civico n. 10
accesso diretto alla
cucina-pranzo**



**Civico n. 12
accesso alla scala
che comunica il
piano terra con i
piani superiori**







Piano Terra
Accessi ai Ripostigli (Sottoscala)
dalla cucina-pranzo
Il ripostiglio (in difformità di come
riportato in Catasto) è frazionato
in due distinti locali





Piano Terra
Ripostiglio con accesso adiacente
alla parete attrezzata a cucina (A)





Piano Terra
Ripostiglio (B)





**Piano Terra
Particolare Ingresso
dal Civico n. 12**

**Particolare Scala
accesso al Piano Primo**





Particolare Intonaci danneggiati su rampa accesso al piano primo e soletta scala accesso piano secondo

Particolare disimpegno Piano Primo Intonaco parzialmente danneggiato

Piano primo Particolare disimpegno e accesso stanza letto





Particolare disimpegno
Piano Primo





**Piano Primo
Stanza Letto con
accesso a bagno.
Tale accesso è in
difformità alla pianta
catastale**



**Piano Primo
Particolare Bagno con
accesso diretto
dalla stanza letto.**





Piano Primo
Particolare accesso al
bagno dal disimpegno.
Si evidenziano intonaci
ammalorati

Piano Primo
bagno



Piano Primo bagno



Piano Primo Particolare soffitto bagno





**Piano Primo
Particolare soffitto e
pareti bagno**





**Particolare Scala
accesso al
Piano Secondo**





**Particolare Disimpegno
Piano Secondo**



**Particolare Botola per
manutenzione tetto**







**Stanza Piano secondo
in Catasto soggiorno**



**Stanza Piano secondo
Particolare Soffitto**





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Dati della richiesta	Comune di BORGIA (Codice: B002)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 941 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani	Totale: 139 m ² Totale: esuse aree scoperte** : 138 m ²	Euro 173,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T- 1 - 2										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B002 - Foglio 10 - Particella 941

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

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		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 173,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0243041 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 52308.1/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Indirizzo	VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B002 - Foglio 10 - Particella 941

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

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		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 173,27	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		L. 423.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 0,24 L. 473	VARIAZIONE del 06/06/1986 in atti dal 08/09/1997 CLASSAMENTO - PROGETTO FINALIZZATO (n. 3465/1986)

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	1	1,5 vani		L. 108	FUSIONE del 06/06/1986 in atti dal 21/12/1989 SOP (n. 3465/1986)
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				Partita		1320	Mod.58		-	
Notifica		di studio da verificare,										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	1	1,5 vani		L. 108	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T				Partita		1320	Mod.58		-	
Notifica												

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

Situazione degli intestati dal 15/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ████████	██████*	(1) Proprietà/ 1/2 in regime di comunione dei beni con ████████
2	██████ nato a ████████ il ████████	██████*	(1) Proprietà/ 1/2 in regime di comunione dei beni con ████████
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 63480 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15254.1/2004 Reparto PT di CATANZARO in atti dal 04/11/2004	

Situazione degli intestati dal ████████

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ████████	██████	(1) Proprietà/ 1/2 fino al 15/10/2004
2	██████ nato a ████████	██████	(1) Proprietà/ 1/2 fino al 15/10/2004

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1996 n. 761 registrato in data 09/08/1996 - SUCCESSIONE Volture n. 8941.1/1996 - Pratica n. 67963 in atti dal 03/10/2000
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]*	fino al [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
P. 09/1986 - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

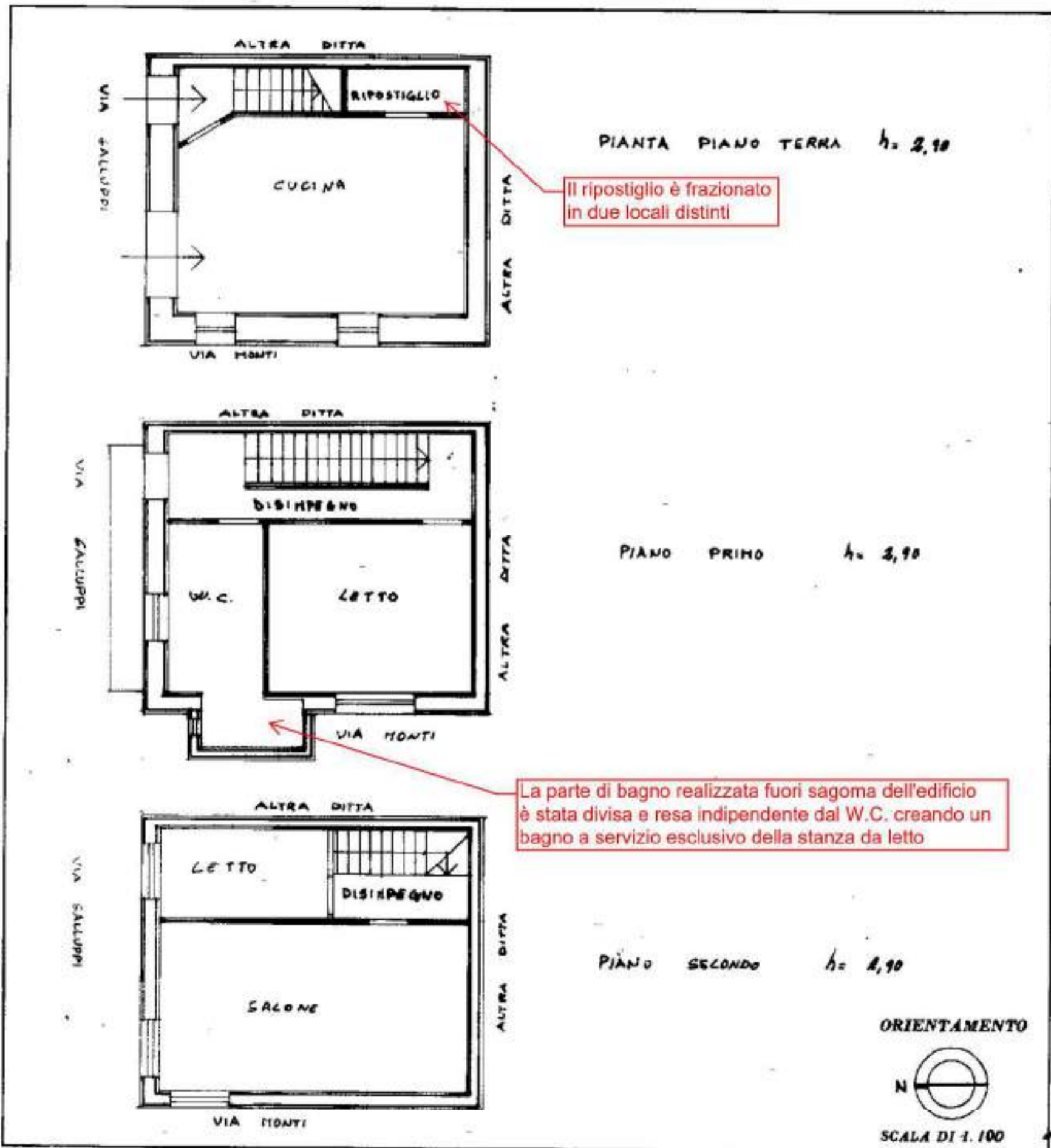
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1979, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORGIA Via GALLUPPI n. 11-13

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall'Arch. LEONARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LARANA

Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Catanzaro

DATA 3-3-86

Firma: [Signature]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI EPI E TERRAL
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 - N. V. 2)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Cognome di *Borgia*

Dotto

Via *Galoppi N. 18*

Seguare cognome, nome, patronimici col solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 15 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di

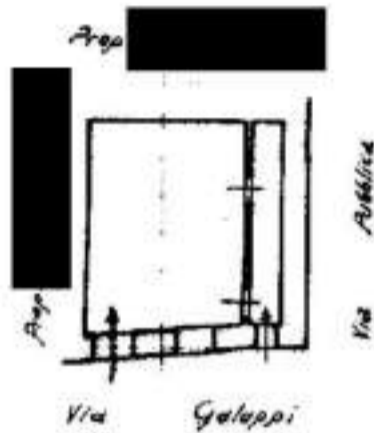
Borgio

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

16169573

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 15 aprile 1939 - XVII, n. 652.

R. E.



ORIENTAMENTO



SCALA N.° 1: 200

Completata da:

Geom. Massimo Galata
(Idoneo incaricato e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Ascoli Piceno*

Data 24 - Novembre 1939

Galata



N=051005

Scala originale: 1:1000
 Direzione Provinciale: 251.000 x 163.080 mtL1

Comune: BOLOGNA
 Foglio: 10

IP-MPT-2011-02-23-33
 Prot. N. 100831/2011

Studio Tecnico di Ingegneria
ING. SESTITO ANTONIO
VIA INDIPENDENZA, 43 - 88100 CATANZARO
C.F. SST NTN 63L14 C352F — P. IVA 02015580794

☎ E ☎ 0961 355859 ☎ 347 3323914

✉ ingantoniosestito@alice.it – antonio.sestito@ingpec.eu

ARCHIVIO NOTARILE DISTRUTTURALE DI CATANZARO
mariateresa.mantella@giustizia.it
conchetta.gallelli@giusstizia.it

Il sottoscritto Ing. Antonio SESTITO domiciliato in Catanzaro alla Via Indipendenza 43, tel. 34733323914 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

PREMESSO

- di essere stato nominato **CTU** nel procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];
- che al procedimento è allegata "certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale" notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" dai quali risulta indicati gli atti notarili inerenti alla provenienza dei beni ai soggetti esegutati

tanto premesso,

CHIEDE

Il rilascio in copia del seguente atto:

- atto di compravendita in data **15 ottobre 2004**, repertorio **63480/16527**, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito **Notaio Gennaro Anania**, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esegutati e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], comprensivo di eventuali allegati.

Si allega: Incarico CTU, con copia dell'avvenuta accettazione dell'incarico;

Lo scrivente precisa di voler ritirare l'atto presso gli uffici siti in via Eugenio de Riso, 20 di Catanzaro e resta in attesa di Vostre comunicazioni per mail, pec o telefono ai seguenti recapiti:

ingantoniosestito@gmail.com, antonio.sestito@ingpec.eu tel. 3473323914

Catanzaro, li 29 giugno 2022

IL CTU




TRIBUNALE DI CATANZARO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2021 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 07.06.21, consegnato il 25.06.21 ed iscritto a ruolo il 07.07.21;

vista l'istanza di vendita depositata in data 21.07.21, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento in data 05.08.21, ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 15.09.21;

vista la certificazione della Cancelleria delle esecuzioni in data 01.12.21 quanto all'estinzione del precedente pignormamento del 2009 gravante sul compendio pignorato;

visto il provvedimento di concessione di termine per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in capo ai danti causa della parte debitrice e il deposito in data 14.04.22 della nota di trascrizione della detta accettazione e della relazione notarile aggiornata; visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c.; considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20.10.22, ore 9,00 e ss.;**

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'avv. **Eleonora Natale;**



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

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché Peventuale 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 preteso di € 200,00;

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

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

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

CONVOCA l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c.



formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

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

DISPONE

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

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

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

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

Catanzaro, li 04/06/2022

Il Giudice dell'esecuzione
dr. Luca Mercuri





TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

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

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



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

LIQUIDA

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

IL G.E.

dr. Luca Mercari



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
IMMOBILIARE
Giudice dell'esecuzione Dott. Luca MERCURI

ACCETTAZIONE INCARICO CTU

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 78/2021 R.G.Espr.

Banca nazionale del lavoro S.p.A.

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Antonio SESTITO, nominato CTU con provvedimento del G.E. dott.^{ssa} Luca MERCURI reso in data 04 giugno 2022 e comunicato in data 04 giugno 2022 dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed iscritta al n° 78/2021 R.G.Espr. dell'intestato Tribunale, creditore procedente nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

DICHIARA

di accettare l'incarico e giura di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Dichiara altresì di non essere pubblico dipendente.

Catanzaro, li 09/06/2022

Con osservanza
Il C.T.U. Antonio SESTITO



Richiesta atto di compravendita del 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527 per Notaio Anania Gennaro

1 messaggio

antonio sestito <ingantoniosestito@gmail.com>

29 giugno 2022 13:05

A: concetta.gallelli@giustizia.it


In allegato quanto in oggetto.

Cordiali saluti

Ing. Antonio SESTITO

p.s.: per eventuali comunicazioni:

ingantoniosestito@gmail.com, antonio.sestito@ingpec.eutel. [3473323914](tel:3473323914)

 **Richiesta_atto_Notarile.pdf**
609K

REPERTORIO N.63480

RACCOLIA N. 16527

COMPRAVENDITA

Bollo assolto in modo virtuale in sede di registrazione con Unico

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno quindici del mese di ottobre.

In Catanzaro, negli Uffici della Banca Nazionale del

Lavoro siti alla Piazza Matteotti.

15 ottobre 2004

Inanzi a me dr. Genaro Anania, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, non assistito dai testimoni per espressa rinuncia fatta dai componenti, in ciò d'accordo tra loro, e col mio consenso.

SONO PRESENTI I SIGNORI

1) [redacted]

residente in [redacted]

[redacted] codice fiscale dichiarato [redacted]

2) [redacted] resi-

dente in [redacted]

dichiarato [redacted];

3) e 4) coniugi [redacted]

[redacted]

[redacted] entrambi residenti in [redacted]

numero [redacted]

ANNOTAZIONE (Art. 36, co. 3° legge 24.11.2000 n. 349)
Atto registrato all'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme
il 2-11-2004 n. 1602
Cantilemone Anania (p. 86)
di cui per l'adempimento art. 12, n. 1
(come da corrispondente attestazione del giudice)
Al Notaio Genaro Anania

17871

I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1= I signori [redacted] titolari nell'insieme del diritto di piena ed assoluta proprietà sull'immobile appresso descritto, congiuntamente vendono ai signori coniugi [redacted] che, in regime di comunione legale dei beni acquistano, la piena proprietà del seguente immobile:

Casa sita in Borgia, via Galluppi, composta di quattro vani e accessori tra pianterreno, primo e secondo piano, confinante con via Galluppi, con via Monti e con eredi [redacted] salvo altri. Detta casa è riportata nel catasto urbano del Comune di Borgia al foglio di mappa 10, particella 941 sub 1, via Galluppi N.11-13, P.T-1-2, categoria A/4, classe seconda, vani 5,5, rendita catastale euro 173,27, Partita intestata ai venditori erroneamente riportati in catasto con il cognome [redacted] anziché [redacted]

A tutti i fini giuridici e catastali dichiarano i venditori che detto immobile è ai medesimi pervenuto per successione ereditaria legittima dalla madre signora [redacted] deceduta, senza lasciare testamento, in [redacted] ed avendo il coniuge superstite signor [redacted] rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del coniuge con verbale di rinuncia all'eredità ricevuto dal Cancelliere della Pretura Circondariale di Catanzaro - Sezione Staccata di

Borgia in data 15 giugno 1996, repertorio numero 21/96, registrata in Borgia il 25 giugno 1996 al N.2111. La denuncia di successione della signora [redacted] è stata registrata all'Ufficio del Registro di Catanzaro ed ivi annotata al numero 761 Volume 1996.

Trans. in Catanzaro
3/11/2004
2426
15255

In sostituzione dell'atto notorio, ai sensi degli artt.4 e 26 della Legge 4 gennaio 1968, numero 15, previa ammonizione sulla responsabilità cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace, i venditori dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 (Testo Unico

SPECIFICA

Carta Top.	0,50
Carta	27,00
Copia rogatoria	18,00
Copia rogatoria	18,00
Attestato	42,75
C.N.H.	48,75
Cassa Archivio	11,50
(COP) M.P.	3,80
TOTALE	275,00

sull'edilizia), che l'immobile oggetto della vendita è stato edificato senza concessione edilizia ma per esso è stata regolarmente richiesta ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria N.346/04 rilasciata dal Comune di Borgia in data 28 giugno 2004 e che successivamente alla data di edificazione dichiarata nella domanda di condono non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che per detto immobile non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

TOTALE L. 275,00
[Signature]

ART.2- Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in euro 20.200 (ventimiladuecento/00).

Detta somma i venditori dichiarano di aver ricevuto, prima d'ora, dalla parte acquirente a favore della quale rilasciano

ampia e finale quietanza di saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere.

ART.3= Oggi stesso si trasferiscono a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto compravenduto con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive.

ART.4= I venditori rinunziano all'iscrizione di qualsiasi eventuale ipoteca legale.

ART.5= I venditori garantiscono che quanto venduto è di loro proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta.

ART.6= Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

ART.7= Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del primo comma dell'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 sull'imposta di registro.

ART.8= I coniugi acquirenti invocano l'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa prevista dalla nota II-BIS Art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, e a tal fine essi dichiarano:

che l'immobile non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 e successive modifiche ed è ubicato nel Comune di Borgia in cui essi dichiarano di voler stabilire la

loro residenza entro diciotto mesi da oggi; di non essere titolari esclusivi o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Borgia in cui è situato l'immobile acquistato; di non essere titolari neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da loro acquistata fruendo di una delle varie disposizioni agevolative dell'acquisto della prima casa emanate dal 1982 in poi e comunque previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa parte prima del Testo Unico imposta di registro.

A norma dell'art.2659 Codice Civile:

- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;

- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;

- gli acquirenti coniugi [REDACTED] ⁻⁵⁻ dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

-1: Cancellata la parola "[REDACTED]";

-2: Cancellata la parola "[REDACTED]";

-3: Si aggiunge "[REDACTED]";

-4: Si aggiunge "[REDACTED]";

loro residenza entro diciotto mesi da oggi; di non essere titolari esclusivi o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Borgia in cui è situato l'immobile acquistato; di non essere titolari neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da loro acquistata fruendo di una delle varie disposizioni agevolative dell'acquisto della prima casa emanate dal 1982 in poi e comunque previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa parte prima del Testo Unico imposta di registro.

A norma dell'art.2659 Codice Civile:

- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;
- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;
- gli acquirenti coniugi [REDACTED] dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- 1: Cancellata la parola "[REDACTED]";
- 2: Cancellata la parola "[REDACTED]";
- 3: Si aggiunge "[REDACTED]";
- 4: Si aggiunge "[REDACTED]";

-5: Si aggiunge " [REDACTED] ".

Sono cinque

postille.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai
comparenti i quali mi dichiarano di approvarlo perchè piena-
mente conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fo-
gli dei quali occupate pagine sei.





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 1082 del 5-7-2022 di € 36,50

La presente fotocopia composta di n. 7 fasciate compresa la presente,
è conforme all'originale.

Si rilascia in CAPIA LIBERA per uso PROCURATORIO

a richiesta del/la Sig./ra [REDACTED]

residente in [REDACTED]

Catanzaro II 5-7-2022

Foglio n.ro 6-7 richiesta n.ro 1082
Il Capo dell'Archivio
L'ASSISTENTE ARCHIVISTICO DELEGATO
Concetta Gallini



QUIETANZA

2022

ANNO FINANZ.

CATANZARO

ARCHIVIO NOTARILE DI

1.092

Bolletta di riscossione n.

N. progressivo generale N. 1570598

CATANZARO

ANTONIO BESTITO

Il Signor

residente a

N. 1 copie senza urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto notoso ANANIA del 15 ott 2004 Rep. n. 63480

richiede (1)

Bonifico cod. CRO.

di E. 34,50 del 01/07/2022

Firma del richiedente

Art. 101.C:	E.	1,00
Art. 101.D:	E.	5,00
Art. 101.F:	E.	10,50
Art. 101.J:	E.	18,00

TOTALE: E. 34,50

TRENTAQUATTRO E CENTESIMI CINQUANTA

Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di €

nonchè n. _____ fogli di carta bollata (o marche) per € _____

_____ e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2).

CATANZARO, 5 lug 2022

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

(1) Estremi della richiesta se per corrispondenza; (2) Cancollaro o compilare a seconda del caso.

AVVERTENZA: Per poter misare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve esibire all'Archivio la presente.

* Per la specifica confronta i numeri di codice a tempo.

COMUNE DI BORGIA

protocollo.borgia@asmepec.it
urbanistica.borgia@asmepec.it

Oggetto: Richiesta Documentazione

Riferimento: procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Sestito, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza, 43, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], al fine di rispondere ai quesiti formulatigli dall'ill.mo Giudice Dott. Luca Mercuri, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro e su esplicito mandato, con la presente

CHIEDE

di poter esercitare il diritto di accesso agli atti e riceverne copia – relativi ad eventuali progetti relativi all'immobile sito in Borgia alla Via Galluppi 10/12, censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 10 particella 941 subalterno 1, nonché copia della agibilità ove rilasciata, precisando quanto di seguito:

- l'immobile all'attualità è di proprietà dei sig.^{ri} [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esecutati e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ai suindicati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione legale in morte di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED], giusta denuncia del 09/08/1996 num.761 vol.1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 22/03/2006 ai nn.5273/3574;
- per detto immobile dalla visura catastale storica risulta una fusione nell'anno 1986 ed inoltre l'immobile prima di consistenza 1,5 vani e all'attualità di 5,5 vani, per cui è necessario effettuare ricerche di eventuali titoli edilizi abilitativi, sia per la fusione che per eventuali ampliamenti in sopraelevazione, nonché di eventuali domande di condono e la verifica se l'area ha gravami da usi civici o altro.

Si chiede inoltre eventuale cartografia o documentazione idonea ad accertare l'epoca di costruzione dell'immobile.



Si prega codesto Comune di dare preventiva comunicazione via PEC, all'indirizzo antonio.sestito@ingpec.eu, della disponibilità della presa visione dei documenti richiesti, ovvero per via telefonica al n: 3473323914.

In alternativa la documentazione, in considerazione dell'emergenza COVID, potrà essere trasmessa per via PEC.

In attesa di una Vs celere risposta, considerando l'obbligo dello scrivente a presentare il proprio elaborato peritale entro il 20 settembre 2022, porgo distinti saluti.

Si allega, anche al fine di favorire le ricerche d'archivio:

- incarico CTU, con copia dell'avvenuta accettazione dell'incarico;
- Visura catastale storica per immobile;
- Piante catastali attuale e storica.

Catanzaro li 28 giugno 2022

Distintamente

Antonio ing. SESTITO





TRIBUNALE DI CATANZARO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2021 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 07.06.21, consegnato il 25.06.21 ed iscritto a ruolo il 07.07.21;
vista l'istanza di vendita depositata in data 21.07.21, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento in data 05.08.21, ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 15.09.21;
vista la certificazione della Cancelleria delle esecuzioni in data 01.12.21 quanto all'estinzione del precedente pignormamento del 2009 gravante sul compendio pignorato;
visto il provvedimento di concessione di termine per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in capo ai danti causa della parte debitrice e il deposito in data 14.04.22 della nota di trascrizione della detta accettazione e della relazione notarile aggiornata; visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c.; considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.; valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20.10.22, ore 9,00 e ss.;**

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'avv. **Eleonora Natale;**



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

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale 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 preteso di € 200,00;

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

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

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

CONVOCA l'esperto e il custode per il **conferimento dei rispettivi incarichi**, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incarico **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero **trasmettano via p.e.c.**



formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

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

DISPONE

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

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

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

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

Catanzaro, li 04/06/2022

Il Giudice dell'esecuzione
dr. Luca Mercuri





TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

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

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



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

LIQUIDA

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

IL G.E.

dr. Luca Mercari



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
IMMOBILIARE
Giudice dell'esecuzione Dott. Luca MERCURI

ACCETTAZIONE INCARICO CTU

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 78/2021 R.G.Espr.

Banca nazionale del lavoro S.p.A.

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Antonio SESTITO, nominato CTU con provvedimento del G.E. dott.^{ssa} Luca MERCURI reso in data 04 giugno 2022 e comunicato in data 04 giugno 2022 dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed iscritta al n° 78/2021 R.G.Espr. dell'intestato Tribunale, creditore procedente nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

DICHIARA

di accettare l'incarico e giura di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Dichiara altresì di non essere pubblico dipendente.

Catanzaro, li 09/06/2022

Con osservanza
Il C.T.U. Antonio SESTITO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Dati della richiesta	Comune di BORGIA (Codice: B002) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 941 Sub.: 1

INTESTATI

1	██████ nata a ██████	██████*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████
2	██████ nato a ██████	██████*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani	Totale: 139 m ² Totale: esbuse aree scoperte** : 138 m ²	Euro 173,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B002 - Foglio 10 - Particella 941

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

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		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 173,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0243041 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 52308.1/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Indirizzo	VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B002 - Foglio 10 - Particella 941

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

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		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 173,27	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		L. 423.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 0,24 L. 473	VARIAZIONE del 06/06/1986 in atti dal 08/09/1997 CLASSAMENTO - PROGETTO FINALIZZATO (n. 3465/1986)

Indirizzo	VIA PASQUALE GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2				
Notifica		Partita	1320	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	1	1,5 vani		L. 108	FUSIONE del 06/06/1986 in atti dal 21/12/1989 SOP (n. 3465/1986)
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T - 1 - 2										
Notifica				Partito		1320		Mod.58				
Annotazioni		di studio da verificare,										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	941	1			A/4	1	1,5 vani		L. 108	Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Indirizzo		VIA GALLUPPI n. 11-13 Piano T										
Notifica				Partito		1320		Mod.58				

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

Situazione degli intestati dal 15/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████
2	██████ nato a ██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 63480 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15254.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 04/11/2004	

Situazione degli intestati dal ██████

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ██████	██████	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/10/2004
2	██████ nato a ██████	██████	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/10/2004

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2022

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1996 n. 761 registrato in data 09/08/1996 - SUCCESSIONE Volura n. 8941.1/1996 - Pratica n. 67963 in atti dal 03/10/2000
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]*	fino al [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. 109 (rev. 497)



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

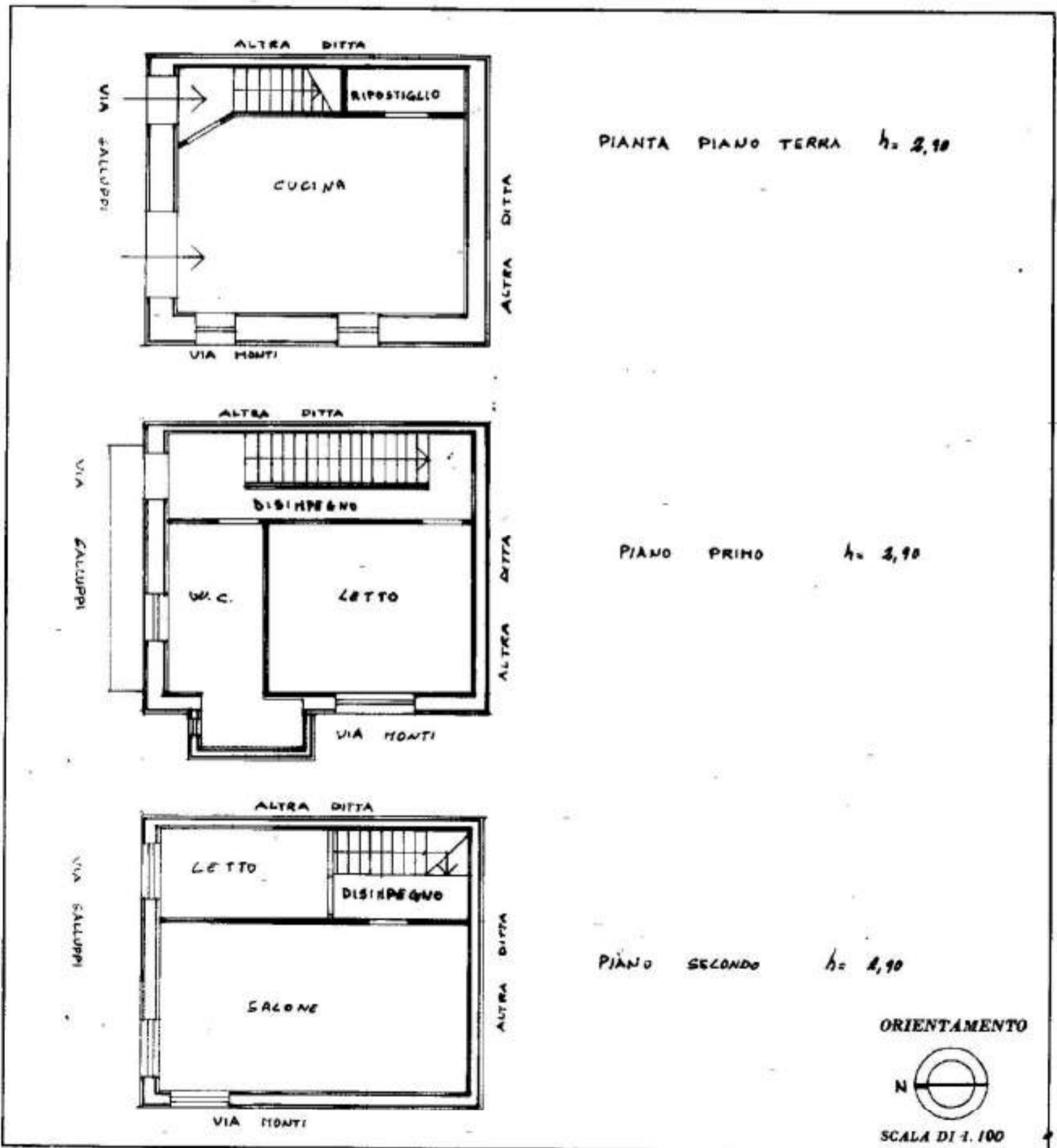
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1979, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORGIA Via GALLUPPI n. 11-13

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall'arch. LEONARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LARANA

Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Catanzaro

DATA 3-3-86

Firma: [Signature]

Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. SESTITO Antonio
Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro
C.F. SST NTN 63L14 C352F --- P. IVA 02015580794

☎ e 📠 0961 355859 📠 347 3323914

✉ ingantoniosestito@alice.it - antonio.sestito@ingpec.eu

COMUNE DI BORGIA
protocollo.borgia@asmepec.it

Oggetto: Richiesta Documentazione

Riferimento: procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Sestito, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza, 43, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], al fine di rispondere ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo Giudice Dott. Luca Mercuri, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro e su esplicito mandato, con la presente, ad integrazione della richiesta acquisita da codesto ufficio con **protocollo n. 6141 del 29.06.2022** che si allega in copia, si

CHIEDE

Il rilascio in copia della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 346/04 rilasciata dal Comune di Borgia in data 28 giugno 2004**, per come si evince dall'atto di compravendita allegato - relativa all'immobile sito in Borgia alla **Via Galluppi 10/12**, censito nel **NCEU** del predetto Comune al foglio di mappa **10** particella **941** subalterno **1**,

- l'immobile all'attualità è di proprietà dei sig. ^{n°} [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esecutati e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ai suindicati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione legale in morte di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED], giusta denuncia del 09/08/1996 num.761 vol.1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 22/03/2006 ai nn.5273/3574;

Si prega codesto Comune di dare preventiva comunicazione via PEC, all'indirizzo antonio.sestito@ingpec.eu, della disponibilità della presa visione dei documenti richiesti, ovvero per via telefonica al n: 3473323914.

In alternativa la documentazione, in considerazione dell'emergenza COVID, potrà essere trasmessa per via PEC.



In attesa di una Vs celere risposta, considerando l'obbligo dello scrivente a presentare il proprio elaborato peritale entro il 20 settembre 2022, porgo distinti saluti.

Si allega, ad integrazione di quanto trasmesso con precedente richiesta protocollo n. 6141 del 29.06.2022:

- Copia compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esecutati e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- Copia precedente richiesta documenti.

Catanzaro li 06 luglio 2022

Distintamente

Antonio ing. SESTITO



277

REPERTORIO N.63480

RACCOLIA N. 16527

COMPRAVENDITA

Bollo assolto in modo virtuale in sede di registrazione con Unico

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno quindici del mese di ottobre.

In Catanzaro, negli Uffici della Banca Nazionale del Lavoro siti alla Piazza Matteotti.

15 ottobre 2004

Innanzi a me dr. Genaro Anania, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, non assistito dai testimoni per espressa rinuncia fatta dai componenti, in ciò d'accordo tra loro, e col mio consenso.

SONO PRESENTI I SIGNORI

1) [redacted] residente in [redacted] rio, codice fiscale dichiarato [redacted]

2) [redacted] residente in [redacted] codice fiscale dichiarato [redacted]

3) e 4) coniugi [redacted]

[redacted]

[redacted] entrambi residenti in [redacted] numero [redacted]

ANNOTAZIONE (Art. 36, co. 3° legge 24.11.2000 n. 344)
Atto registrato all'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme il 2-11-2004 n. 1602 serie 15
Cantilemone Genaro (per l'ufficio)
di cui per l'istruttoria n. 125/11
(come da corrispondente attestazione del giudice)
Al notaio Genaro Anania

17871

I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1= I signori [redacted] titolari nell'insieme del diritto di piena ed assoluta proprietà sull'immobile appresso descritto, congiuntamente vendono ai signori coniugi [redacted] che, in regime di comunione legale dei beni acquistano, la piena proprietà del seguente immobile:

Casa sita in Borgia, via Galluppi, composta di quattro vani e accessori tra pianterreno, primo e secondo piano, confinante con via Galluppi, con via Monti e con eredi [redacted] salvo altri. Detta casa è riportata nel catasto urbano del Comune di Borgia al foglio di mappa 10, particella 941 sub 1, via Galluppi N.11-13, P.T-1-2, categoria A/4, classe seconda, vani 5,5, rendita catastale euro 173,27, Partita intestata ai venditori erroneamente riportati in catasto con il cognome [redacted] anziché [redacted]

A tutti i fini giuridici e catastali dichiarano i venditori che detto immobile è ai medesimi pervenuto per successione ereditaria legittima dalla madre signora [redacted] deceduta, senza lasciare testamento, in [redacted] ed avendo il coniuge superstite signor [redacted] rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del coniuge con verbale di rinuncia all'eredità ricevuto dal Cancelliere della Pretura Circondariale di Catanzaro - Sezione Staccata di

Borgia in data 15 giugno 1996, repertorio numero 21/96, registrata in Borgia il 25 giugno 1996 al N.2111. La denuncia di successione della signora [redacted] è stata registrata all'Ufficio del Registro di Catanzaro ed ivi annotata al numero 761 Volume 1996.

Trans. in Catanzaro
3/11/2004
2426
15255

In sostituzione dell'atto notorio, ai sensi degli artt.4 e 26 della Legge 4 gennaio 1968, numero 15, previa ammonizione sulla responsabilità cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace, i venditori dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 (Testo Unico sull'edilizia), che l'immobile oggetto della vendita è stato edificato senza concessione edilizia ma per esso è stata regolarmente richiesta ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria N.346/04 rilasciata dal Comune di Borgia in data 28 giugno 2004 e che successivamente alla data di edificazione dichiarata nella domanda di condono non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che per detto immobile non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

SPECIFICA	
Imp. Reg.	0,50
Dato	27,00
Copia registro	18,00
Copia planimetria	18,00
Imp. N. II	42,75
Imp. N. II	48,75
Imp. Archivio	11,50
Imp. M.P.	3,90
TOTALE	275,00

[Signature]

ART.2- Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in euro 20.200 (ventimiladuecento/00).

Detta somma i venditori dichiarano di aver ricevuto, prima d'ora, dalla parte acquirente a favore della quale rilasciano

ampia e finale quietanza di saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere.

ART.3= Oggi stesso si trasferiscono a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto compravenduto con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive.

ART.4= I venditori rinunziano all'iscrizione di qualsiasi eventuale ipoteca legale.

ART.5= I venditori garantiscono che quanto venduto è di loro proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta.

ART.6= Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

ART.7= Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del primo comma dell'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 sull'imposta di registro.

ART.8= I coniugi acquirenti invocano l'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa prevista dalla nota II-BIS Art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, e a tal fine essi dichiarano:

che l'immobile non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 e successive modifiche ed è ubicato nel Comune di Borgia in cui essi dichiarano di voler stabilire la

loro residenza entro diciotto mesi da oggi; di non essere titolari esclusivi o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Borgia in cui è situato l'immobile acquistato; di non essere titolari neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da loro acquistata fruendo di una delle varie disposizioni agevolative dell'acquisto della prima casa emanate dal 1982 in poi e comunque previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa parte prima del Testo Unico imposta di registro.

A norma dell'art.2659 Codice Civile:

- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;

- il venditore [REDACTED] dichiara di essere di stato civile celibe;

- gli acquirenti coniugi [REDACTED] ⁻⁵⁻ dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

-1: Cancellata la parola "[REDACTED]";

-2: Cancellata la parola "[REDACTED]";

-3: Si aggiunge "[REDACTED]";

-4: Si aggiunge "[REDACTED]";

-5: Si aggiunge " [REDACTED] ".

Sono cinque

postille.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai
comparenti i quali mi dichiarano di approvarlo perchè piena-
mente conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fo-
gli dei quali occupate pagine sei.





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 1082 del 5-7-2022 di € 36,50

La presente fotocopia composta di n. 7 fasciate compresa la presente,
è conforme all'originale.

Si rilascia in CAPIA LIBERA per uso AMMINISTRATIVO

a richiesta del/la Sig./ra SESTITO ANTONIO

residente in [REDACTED]

Catanzaro II 5-7-2022

Foglio n.ro 6-7 richiesta n.ro 1082
Il Capo dell'Archivio
L'ASSISTENTE ARCHIVISTICO DELEGATO
Concetta Gallini



Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 6141 del 29-06-2022 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta Documentazione - procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]

Da Comune di Borgia <protocollo.borgia@asmepec.it>

A antonio.sestito@ingpec.eu <antonio.sestito@ingpec.eu>

Data mercoledì 29 giugno 2022 - 10:29

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta Documentazione - procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] è stata protocollata con N° 6141 del 29-06-2022



Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. SESTITO Antonio

Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro

C.F. SST NTN 63L14 C352F --- P. IVA 02015580794

☎ e 📠 0961 355859 📠 347 3323914

✉ ingantoniosestito@alice.it - antonio.sestito@ingpec.eu

COMUNE DI BORGIA

protocollo.borgia@asmepec.it

urbanistica.borgia@asmepec.it

Oggetto: Richiesta Documentazione

Riferimento: procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Sestito, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza, 43, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████, al fine di rispondere ai quesiti formulatigli dall'ill.mo Giudice Dott. Luca Mercuri, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro e su esplicito mandato, con la presente

CHIEDE

di poter esercitare il diritto di accesso agli atti e riceverne copia – relativi ad eventuali progetti relativi all'immobile sito in Borgia alla Via Galluppi 10/12, censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 10 particella 941 subalterno 1, nonché copia della agibilità ove rilasciata, precisando quanto di seguito:

- l'immobile all'attualità è di proprietà dei sig.ⁿⁱ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ a seguito di atto di compravendita in data 15 ottobre 2004, repertorio 63480/16527, trascritto a Catanzaro il 03 novembre 2004 ai numeri 24126/15254 a rogito Notaio Gennaro Anania, da Nocera Torinese (CZ), a favore degli esecutati e contro ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████;
- ai suindicati ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ quanto sopra è pervenuto per successione legale in morte di ██████████ ██████████ nata il ██████████ il ██████████ ed ivi deceduta il ██████████, giusta denuncia del 09/08/1996 num.761 vol.1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 22/03/2006 ai nn.5273/3574;
- per detto immobile dalla visura catastale storica risulta una fusione nell'anno 1986 ed inoltre l'immobile prima di consistenza 1,5 vani e all'attualità di 5,5 vani, per cui è necessario effettuare ricerche di eventuali titoli edilizi abilitativi, sia per la fusione che per eventuali ampliamenti in sopraelevazione, nonché di eventuali domande di condono e la verifica se l'area ha gravami da usi civici o altro.

Si chiede inoltre eventuale cartografia o documentazione idonea ad accertare l'epoca di costruzione dell'immobile.



Si prega codesto Comune di dare preventiva comunicazione via PEC, all'indirizzo antonio.sestito@ingpec.eu, della disponibilità della presa visione dei documenti richiesti, ovvero per via telefonica al n: 3473323914.

In alternativa la documentazione, in considerazione dell'emergenza COVID, potrà essere trasmessa per via PEC.

In attesa di una Vs celere risposta, considerando l'obbligo dello scrivente a presentare il proprio elaborato peritale entro il 20 settembre 2022, porgo distinti saluti.

Si allega, anche al fine di favorire le ricerche d'archivio:

- incarico CTU, con copia dell'avvenuta accettazione dell'incarico;
- Visura catastale storica per immobile;
- Piante catastali attuale e storica.

Catanzaro li 28 giugno 2022

Distintamente

Antonio ing. SESTITO



**COMUNE DI BORGIA**Provincia di Catanzaro
Area Tecnica

PROT. 7553 DEL 9.8.22

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare R.G. n. 78/2021 promosso da Banca del Lavoro S.p.A. contro [redacted] - **Riscontro richiesta accesso fascicolo Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346/2004.**

Trasmessa a mezzo pec

Ing. SESTITO Antonio
Via Indipendenza,43
88100 CATANZARO
antonio.sestito@ingpec.eu

Con riferimento all'oggetto e a riscontro della richiesta protocollata in data 06.07.2022 con il numero 6437, si comunica che il fascicolo della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 346 è stato recuperato per cui la S.V. può prenderne visione ed estrarre copia previo appuntamento da concordare con l'Ufficio nei seguenti giorni: Lunedì dalle 15.00 alle 17.30 e Mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 13.30.

In occasione dell'accesso, la S.V. esibirà quietanza del bollettino, allegato alla presente, per l'importo ivi indicato (Euro 5,00 per diritti di ricerca ed estrazione copia).

Distinti Saluti.

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

Ing. Pietro DANIELI

Si ritiene un obbligo ordinare
quanto richiesto.

Borgia 24/8/2022
[redacted]

pagopa AVVISO DI PAGAMENTO



Diritti Segreteria per Ricerca Atti ed Estrazione Copia (Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 78/2021)

ENTE CREDITORE

Cod. Fiscale

DESTINATARIO AVVISO

Cod. Fiscale

Comune di Borgia**SESTITO Antonio**

Comune di Borgia

QUANTO E QUANDO PAGARE? puoi pagare anche a rate

DOVE PAGARE? Lista dei canali di pagamento su www.pagopa.gov.it
5,00 Euro entro il **30/10/2022**
puoi pagare con **unica rata**
PAGA SUL SITO O CON LE APP

dal tuo Ente Creditore, di Poste Italiane, della tua Banca o degli altri canali di pagamento. Potrai pagare con carte, conto corrente, CBILL.



L'importo è aggiornato automaticamente dal sistema e potrebbe subire variazioni per eventuali sgravi, note di credito, indennità di mora, sanzioni o interessi, ecc. Un operatore, il sito o l'app che userai ti potrebbero quindi chiedere una cifra diversa da quella qui indicata.

PAGA SUL TERRITORIO

in tutti gli Uffici Postali, in Banca, in Ricevitoria, del Tabaccaio, al Bancomat, al Supermercato. Potrai pagare in contanti, con carte o conto corrente.



Utilizza la porzione di avviso relativa alla rata al canale di pagamento che preferisci.

BANCHE E ALTRI CANALI
RATA UNICA entro il **30/10/2022**

Qui accanto trovi il codice QR e il codice interbancario **CBILL** per pagare attraverso il circuito bancario e gli altri canali di pagamento abilitati.

Destinatario **SESTITO Antonio**Euro **5,00**Ente Creditore **Comune di Borgia**Oggetto del pagamento **Diritti Segreteria per Ricerca Atti ed Estraz**

Codice CBILL

BDT5K

Codice Avviso

3009 2222 1000 0001 13

Cod. Fiscale Ente Creditore

CBILL
3-AGOSTO 2021

STATO DEI PAGAMENTI EFFETTUATI

STAMPA RICEVUTA

DETTAGLIO

Stato operazione ESEGUITA	Numero operazione [REDACTED]
------------------------------	---------------------------------

Data immissione 09/08/2022	Data esecuzione 09/08/2022
-------------------------------	-------------------------------

C/C Addebito [REDACTED]	Numero Bolletta [REDACTED]
----------------------------	-------------------------------

Azienda COMUNE DI BORGIA	Codice Identificativo [REDACTED]
-----------------------------	-------------------------------------

Importo 5,00€	Commissioni 2,00€
------------------	----------------------

Spese CBILL 0,00€	Importo Totale 7,00€
----------------------	-------------------------

C.V.

BENEFICIARIO

300922221000000113 DIRITTI SEGRETARIA PER RICERCA ATTI ED ESTRAZIONE COPIA
(PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.G. 78/2021)
COMUNE DI BORGIA

CONDIZIONI SPECIALI

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuna dei disegni presentati.

BORGIA, li 20 GIU 2004



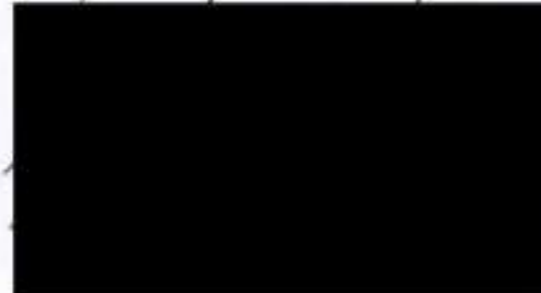
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Sebastiano Valentino

[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni di cui è subordinata.

Li, 20 GIU 2004

IL CONCESSIONARIO



COMUNE DI BORGIA
Prov. di CATANZARO

ISTANZA DI CONDONO N° 141

Sanatoria, ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione di lavori edili.-

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 346

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

Vista la domanda mod. 47/85 - A - n° 141 dell'apposito registro, acquisita in data 28.03.1986 Prot. N° 1429 prodotta da [redacted] e residente a [redacted]

[redacted] tendente ad ottenere la concessione in sanatoria per costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra in muratura ubicato in Via Galluppi, 11 - 13 su area distinta in catasto al foglio 10 particella 941 sub 1 destinato a civile abitazione;

Vista la dichiarazione di successione n° 302 volume 1997 del 08.01.1996;

Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Accertato che l'opera/i lavori rientra con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/85 nella tipologia n: 3 e nell'epoca di esecuzione: anno 1965;

Visto il parere Espresso dal Comando Vigili del Fuoco in data = numero di protocollo =;

Visto il Nulla-Osta dell'Ente Ufficio del Genio Civile preposto a tutela del vincolo rilasciato in data 21.06.2004 Prot. 3849;

Visto che per la sanatoria in argomento, la ditta interessata ha provveduto al pagamento dell'intera somma dell'oblazione sull'importo totale di €. 54,64 (Diconsi Euro Cinquantaquattro/64), mediante la presentazione di n. 1 ricevute di versamento;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli articoli 3 e 11 della legge 28 gennaio 1996, n. 10, nel modo seguente:

- a)- contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie mediante versamento alla tesoreria comunale, con ricevuta n. = del = della somma di €. = (diconsi Euro =);
- b)- Contributo ragguagliato al costo di costruzione mediante versamento alla tesoreria comunale, con ricevuta n° = del = della somma di €. = (diconsi Euro =);

Firmato Da: ANTONIO SESTO



Preso atto che la ditta richiedente ha titolo per il rilascio della concessione in sanatoria;

Sentiti il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del _____;

RILASCIATA

Salvo i diritti di terzi:

Ai sensi del Capo IV della legge 28/02/1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni alla ditta:
Eredi _____ nati rispettivamente a Catanzaro il _____;

CONCESSIONE in sanatoria per le opere edilizie abusive relative:
costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra in muratura ubicato in Via Galluppi, 11-13 quantificati e distinti in catasto come in premessa analiticamente indicato;

Qualora il manufatto abusivo necessita di essere completato, i lavori dovranno essere portati a termine in modo che l'opera sia abitabile e/o agibile entro _____ dalla data di rilascio della presente;

- CONDIZIONI GENERALI -

1)- Il rilascio della concessione in sanatoria non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da legge e regolamenti.

2)- Il Concessionario, il direttore e l'assuntore sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione in sanatoria come per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione infortuni, danni a cose e a terzi.

3)- Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredata da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373 (D.P.R. 28.6.1977, N. 1052);

4) Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazioni ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

5) Per la costruzione ai condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto e spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale, redatto in conformità alla legge n.319 del 10.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni. Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

6) I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori, e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

7) Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

8) La concessione in sanatoria si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

9) La presente concessione in sanatoria dovrà essere tenuta presso l'incaricato della esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli Agenti ai Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede non che gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

10) Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

11) I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

12) Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.



ALLEGATO ALLA ...
DE SANATORIA N. 346 RILASCIATA
IN DATA 01/06/2019



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. *Valentino Sebastiano*

Ditta:



**Studio Tecnico Arch.
LAPIANA Leonardo**

**COMUNE DI BORGIA
PROV. DI CATANZARO**

1° Condono Edilizio
Fabbricato sito nel
comune di BORGIA in via
Galluppi n. 10 - 12

Oggetto:
RELAZIONE
TECNICA

Il tecnico:



L'immobile, oggetto di condono edilizio di cui alla legge 28.02.85 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, sanatoria di opere abusive, 1° condono, si trova in via Galluppi angolo via Monti.

Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e quindi senza Concessione edilizia. Risulta al catasto fabbricati del comune di Borgia al foglio 10 part. 941 sub 1 piani terra primo e secondo.

Il fabbricato è composto da un appartamento che si sviluppa su tre piani, al piano terra abbiamo la cucina, un ripostiglio e la scala, al primo piano una camera da letto un bagno, un disimpegno e la scala ed infine al secondo piano un salone, una camera da letto ed un disimpegno.

Le opere risultano realizzate prima del 1967 e ricadono in zona sismica di 2° categoria.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura di mattoni e pietra i solai sono in latero-cemento, le partizioni interne sono in mattoni forati con rivestimento in intonaco di calce completo, i pavimenti in monocottura gli infissi con tapparelle in PVC ed interni in legno, il manto di copertura in coppi di argilla, la facciata esterna risulta intonacata con intonaco di cemento e rivestita con pittura murale in quarzo.

Il fabbricato risulta in pianta mq. lordi:

- $7,50 \times 6,40 = \text{mq. } 48 \times (h) = 9,30 = \text{MC. } 446,40$
- Pertanto inferiore a Mc. 450,00.





DITTA :

CON _____ DITTA _____

PRODOTTO PER _____ EDILIZIA
AUTORIZZAZIONE N. ³⁴⁶ _____ RILASCIATA
DI DATA 20 GIU 2004



Il tecnico _____
Geom. _____

Ditta:
[REDACTED]

**Studio Tecnico Arch.
LAPIANA Leonardo**

**COMUNE DI BORGIA
PROV. DI CATANZARO**

1° Condono Edilizio
Fabbricato sito nel
comune di BORGIA in via
Galluppi n. 10 - 12

Oggetto:
Planimetria 1:1000
Pianta 1:100
PROSPETTI

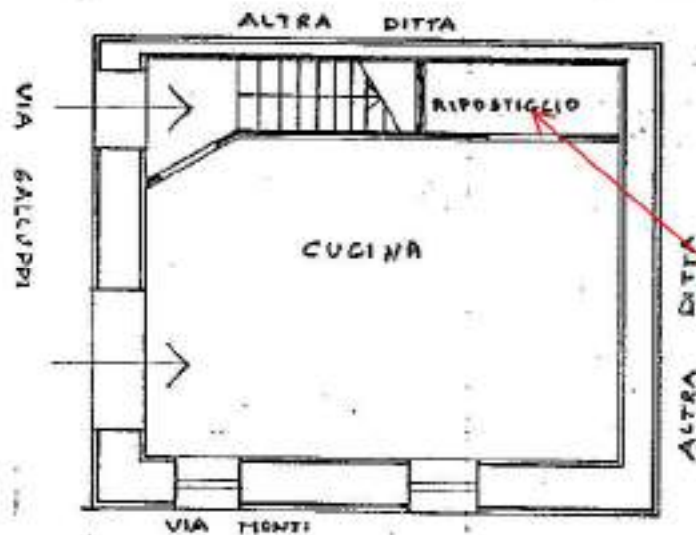
Il tecnico:



FOGLIO 10 PARTICELLA 941 sub 1

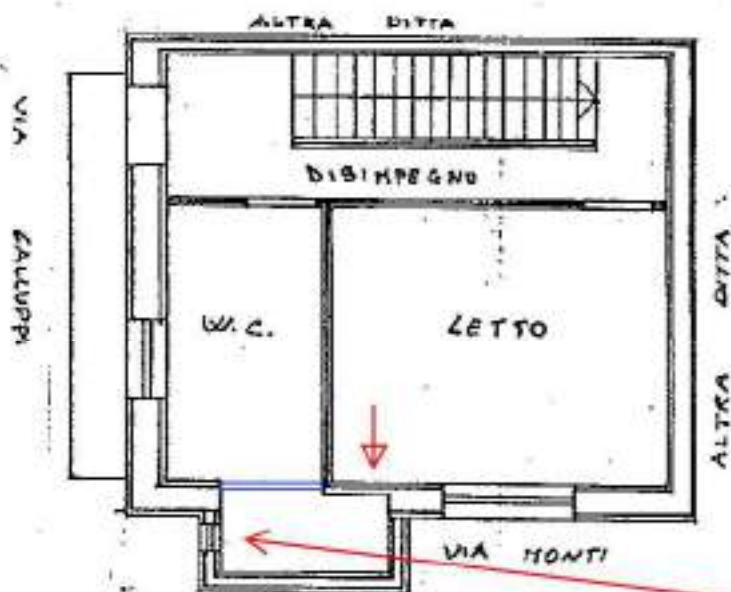
SCALA 1:1000





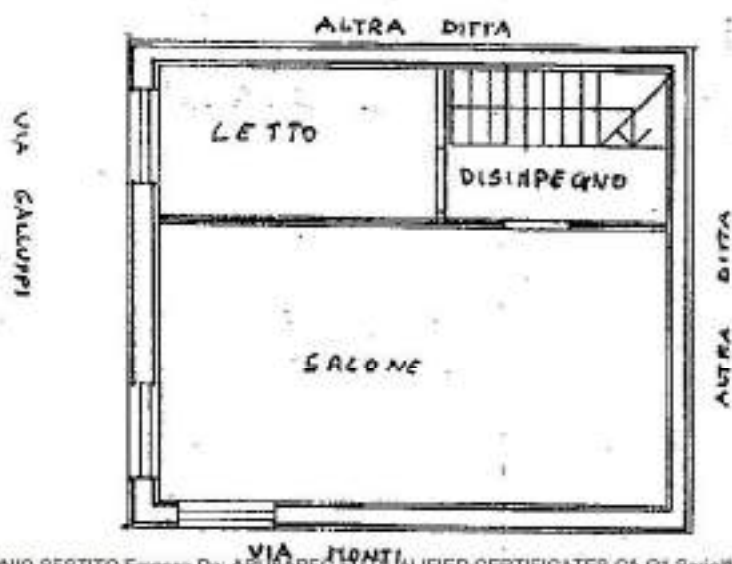
PIANTA PIANO TERRA

il ripostiglio è stato diviso in due distinti locali mediante una parete interna

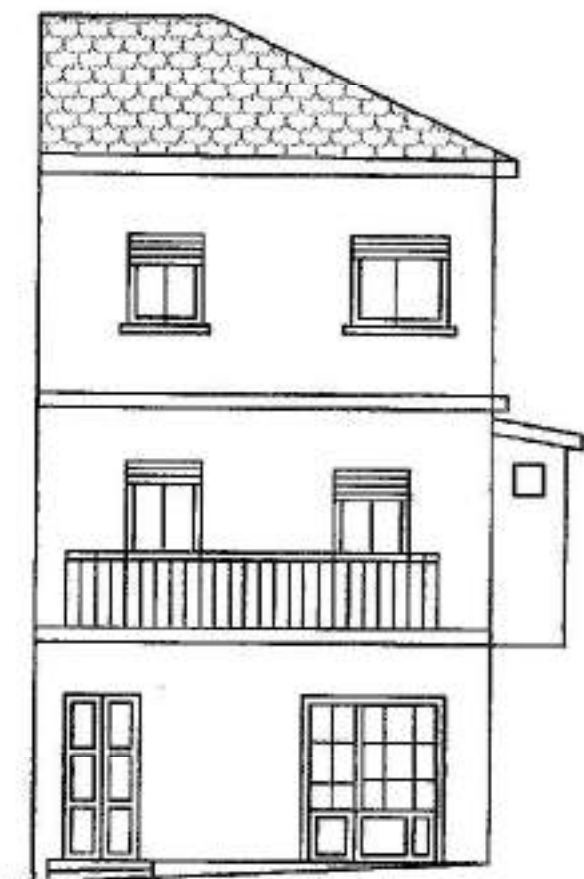


PIANO PRIMO

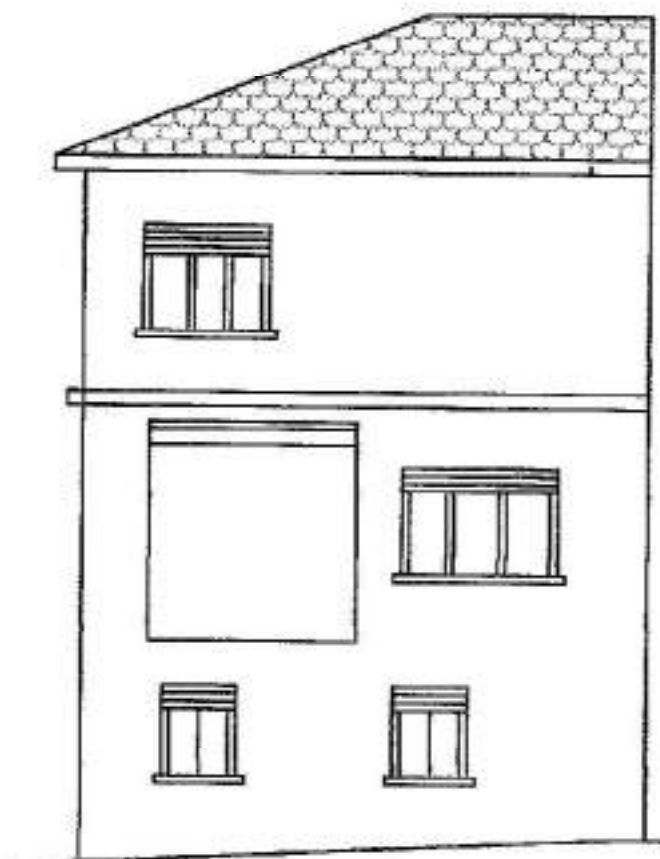
La porzione di bagno fuori sagoma è stata frazionata e resa accessibile dalla stanza da letto adiacente costituente per quest'ultima un bagno padronale



PIANO SECONDO



VIA GALLUPPI



VIA MONTI

**COMUNE DI BORGIA****(Prov. di Catanzaro)****CERTIFICATO DI AGIBILITÀ IN SANATORIA N° 253****Prot. N° 4286****Data 29.06.2004****IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la domanda presentata in data 29.06.2004 dal Sig. [redacted] nati rispettivamente a [redacted] residenti a [redacted] in Via [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione di agibilità al fabbricato a tre piani fuori terra in muratura sito in Via Galluppi, 11 - 13 -riportato al N.C.E.U. Foglio n. 10 particella n. 941 sub 1;

Vista la concessione in sanatoria n. 346 del 28.06.2004 rilasciata ai sensi della legge 47 del 28.2.1985 e successive integrazioni e modificazioni;

Visto il certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Catanzaro in data 21.06.2004 Prot. 3849;

Visto l'art. 35 della legge 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'agibilità del fabbricato a tre piani fuori terra in muratura ubicato in Borgia alla Via Galluppi, 11 - 13 , riportato al N.C.E.U. Foglio n.10 particella n.941 sub 1.-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Sebastiano VALENTINO

Ispezione telematica

Motivazione esecuzione imm

n. T1 372282 del 05/07/2022

Inizio ispezione 05/07/2022 18:26:22

Richiedente SSTNTN per conto di
SSTNTN63L14C352F

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5273

Registro particolare n. 3574

Presentazione n. 13 del 22/03/2006

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

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 09/08/1996

Numero di repertorio 761/1996

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

CATANZARO (CZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte XXXXXXXXXX Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato SI**Altri dati**

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B002 - BORGIA (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 941 Subalterno 1

Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 1,5 vani

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B002 - BORGIA (CZ)

Catasto TERRENI

Ispezione telematica

Motivazione esecuzione imm

n. T1 372282 del 05/07/2022

Inizio ispezione 05/07/2022 18:26:22

 Richiedente SSTNTN per conto di
 SSTNTN63L14C352F

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5273

Registro particolare n. 3574

Presentazione n. 13 del 22/03/2006

Foglio Natura	9 T - TERRENO	Particella	518	Subalterno Consistenza	- 1082 centiare
Immobile n. 2					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	9 T - TERRENO	Particella	509	Subalterno Consistenza	- 590 centiare
Immobile n. 3					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	236	Subalterno Consistenza	- 75 centiare
Immobile n. 4					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	456	Subalterno Consistenza	- 106 centiare
Immobile n. 5					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	458	Subalterno Consistenza	- 7 centiare
Immobile n. 6					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	240	Subalterno Consistenza	- 375 centiare
Immobile n. 7					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	455	Subalterno Consistenza	- 28 centiare
Immobile n. 8					
Comune Catasto	B002 - BORGIA TERRENI			(CZ)	
Foglio Natura	11 T - TERRENO	Particella	239	Subalterno Consistenza	- 450 centiare



Ispezione telematica

Motivazione esecuzione imm

n. T1 372282 del 05/07/2022

Inizio ispezione 05/07/2022 18:26:22

Richiedente SSTNTN per conto di
SSTNTN63L14C352F

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5273

Registro particolare n. 3574

Presentazione n. 13 del 22/03/2006

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome GAETANO

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

FIGLI

Ispezione telematica

n. T1 227676 del 11/03/2022
Inizio ispezione 11/03/2022 14:04:40
Richiedente PLNCLD
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3321
Registro particolare n. 2690
Presentazione n. 29 del 11/03/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 15/10/2004
Notaio ANANIA GENNARO
Sede LAMEZIA TERME (CZ)
Numero di repertorio 63480
Codice fiscale NNA GNR 34C16 1874 W

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte [REDACTED] Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF
Codice fiscale 107 208 31006
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B002 - BORGIA (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 941 Subalterno 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA PASQUALE GALLUPPI N. civico 11-13
Piano T12

Ispezione telematica

n. T1 227676 del 11/03/2022

Inizio ispezione 11/03/2022 14:04:40

Richiedente PLNCLD

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3321

Registro particolare n. 2690

Presentazione n. 29 del 11/03/2022

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] E DECEDUTA IN DATA [REDACTED], GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 09/08/1996 NUM. 761 VOL. 1996 TRASCRITTA IN DATA 22/03/2006 AI NN. 5273/3574. LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR ANANIA GENNARO DEL 15/10/2004 REP. 63480/16527 TRASCRITTO IN DATA 03/11/2004 AI NN. 24126/15254, COMUNE DI BORGIA (CZ) APPARTAMENTO IN VIA PASQUALE GALLUPPI, 11/13 RIPORTATO NEL C.F. DI BORGIA AL FL.10 P.LLA 941 SUB. 1, CTG. A/4, CLASSE 2, PIANO TE-1-2, METRI QUADRI 139, VANI 5,5, R.C. EURO 173,27 INTERESSATO DA VARIAZIONE DEL 06/06/1986 IN ATTI DAL 08/09/1997 CLASSAMENTO - PROGETTO FINALIZZATO (N.3465/1986) E DA FUSIONE DEL 06/06/1986 IN ATTI DAL 21/12/1989 SOP. (N.3465/1986). SI ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI E CATASTALI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE.

Immobile
oggetto di Procedura

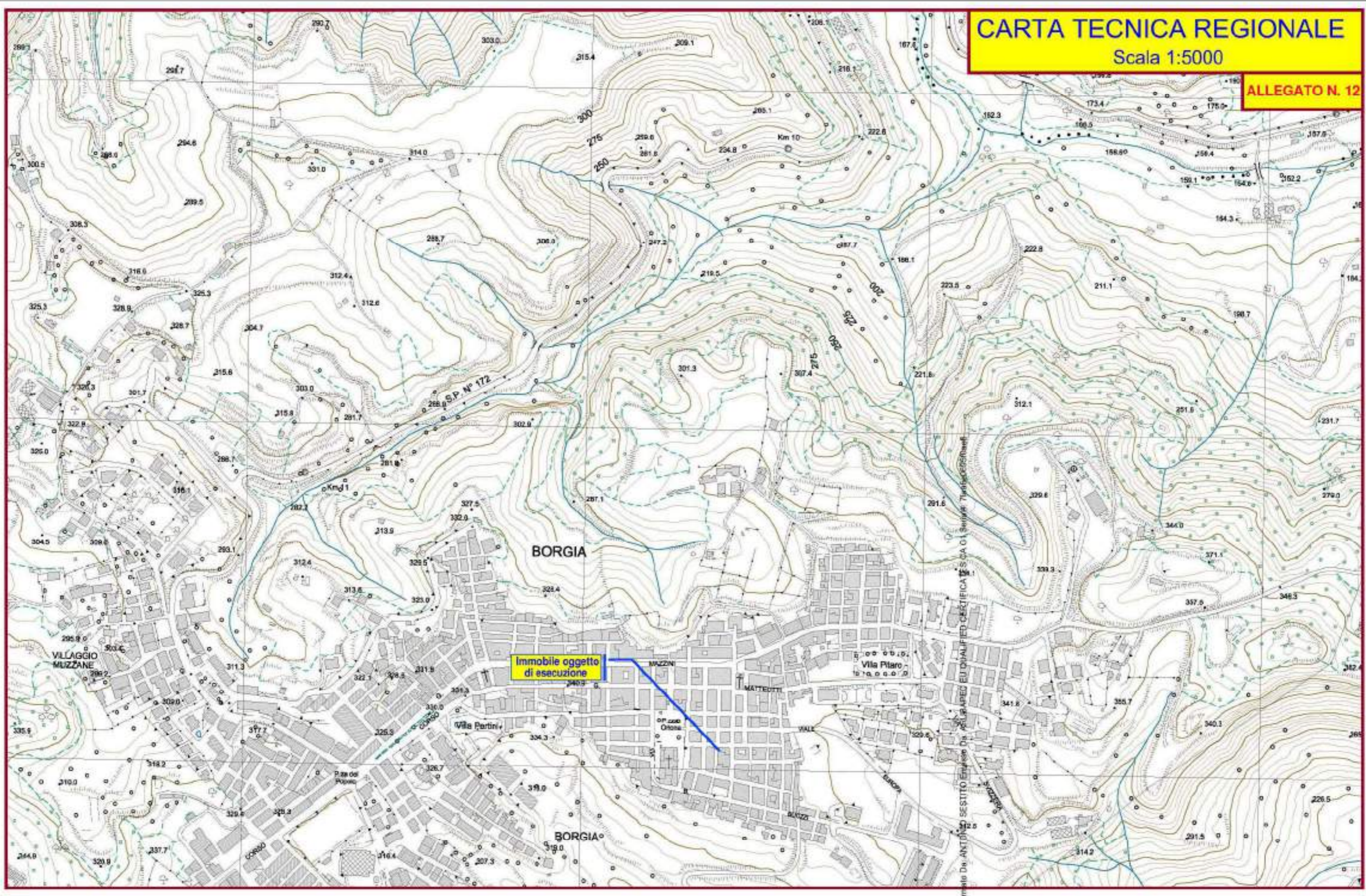


AGENZIA DI INQUADRI CERTIFICATE CAI S.p.A. - Via S. Maria 10 - 00187 Roma



CARTA TECNICA REGIONALE
Scala 1:5000

ALLEGATO N. 12



Firmato Da ANTONIO SESTITO Eng. n. 225



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Borgia (CZ)**
 Cod.Istat: **79011**
 Indirizzo : **Via Galluppi**
CAP 86021
 Piano : **T-1-2 - Interno :-**
 Coord. GIS : **Lat : 38.8275 ; Long : 16.5113888888889**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1983**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **107.41**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **405.89**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale:	Borgia - B002		Sezione	Foglio	10	Particella	941
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato		<p>Prestazione energetica globale</p> <p align="center">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p align="center">CLASSE ENERGETICA F</p> <p align="center">EP_{gl,nren} 118.30 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: C (49.17)</p> <p>Se esistenti: -- (---)</p>
<p>INVERNO</p> <p>☺ ☹ ☹</p>	<p>ESTATE</p> <p>☺ ☹ ☹</p>		

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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2166.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 118,30 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	855.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 9,48 kWh/m ² 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			Emissioni di CO ₂ 23,55 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<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.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico	NO	30.0	E (86,29)	D 60,65 (kWh/m ² anno)
REN2	Sostituzione Infissi	NO	22.0	F (91,41)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	405.89	m ³
S - Superficie disperdente	204.54	m ²
Rapporto S/V		0.5039
EPH.nd	58.26	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0667	-
YIE	0.0812	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.74 η_H	0.00	78.98
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015	-	energia elettrica	1.20	0.29 η_W	9.48	39.32
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7901129000134529 VALIDO FINO AL: 09/09/2032



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.

Può essere ottenuta mediante la realizzazione di un cappotto termico e la sostituzione degli infissi.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Antonio Sestito
Indirizzo	via indipendenza, 43
E-mail	antonio.sestito@ingpec.eu
Telefono	0961532762 - 3473323914
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (CZ) / 1479
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 style="text-align: center;">DICHIARA</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	Esperto Estimatore Nominato dal Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Catanzaro
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/06/2022
---	----	-----------------

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?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 09/09/2022

Firma e timbro del tecnico



Antonio Sestito
Ingegnere
09.09.2022 16:42:15
GMT+00:00

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 (EPg,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 necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi prevista 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 stesso 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.