

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### *Procedimento d'Esecuzione Immobiliare*

R.E. 92/2007

Creditore procedente: BANCA CARIME S.p.A.  
Debitore esecutato: [REDACTED]

Il C.T.U.: Dott.ssa Beatrice Cardinali

- *Relazione tecnica*
- *Allegato n°1: visure catastali*
- *Allegato n°2: atti di provenienza della proprietà*
- *Allegato n°3: estratto di matrimonio*
- *Allegato n°4: visure ipotecarie*
- *Allegato n°5: cartografia catastale*
- *Allegato n°6: certificato di destinazione urbanistica*
- *Allegato n°7: verbale di sopralluogo*
- *Allegato n°8: reperto fotografico*

Lamezia Terme, lì 03/07/2008



Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 92/2007 promosso da Banca Carime s.p.a in persona del suo difensore Avv. Lucia M. Massimo contro il [REDACTED] il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Alessandro Brancaccio disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio, alla sottoscritta Dott.ssa Beatrice Cardinali, residente in Lamezia Terme (CZ), Contrada Palazzo snc. La sottoscritta accettava l'incarico di stima e prestava giuramento di rito davanti al Giudice, che le poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;
- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;
- 9) Riferisca dell'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, ovvero di natura paesaggistica e simili;

10) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc) indicando in particolare i creditori iscritti;

11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto ed immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso: in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del TU di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L.47/85: quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

14) Corredi la relazione -da presentare anche in formato e su supporto informatici- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascuno lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15) Estragga reperto fotografico anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

#### *Svolgimento delle operazioni peritali*

L'attività peritale si è svolta con alcune difficoltà in gran parte dovute all'impossibilità di dialogare con l'esecutato, assente al sopralluogo nonostante sia stato avvisato con lettera raccomandata; non si sono potuti quindi affrontare alcuni chiarimenti relativi all'excurus storico degli immobili. Oltre a quanto scaturito dalle indagini eseguite presso gli uffici di competenza, ulteriori informazioni sono state gentilmente fornite dal figlio [REDACTED]

#### *RISPOSTA AI QUESITI*

##### *Quesito n°1:*

Il presente quesito non si riferisce al caso.

##### *Quesito n°2*

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione è completa, si prosegue quindi con lo svolgimento dei quesiti successivi.

##### *Quesito n°3*

Il presente quesito non si riferisce al caso.

##### *Quesito n°4*

La presente procedura ha per oggetto immobili ubicati nel Comune di Carlopoli, provincia di Catanzaro, alla frazione Castagna, piccolo centro abitato nel territorio montano della Presila Catanzarese. I beni sono distinti al Catasto (ALLEGATO N.1) come segue:

#### 1) CATASTO TERRENI COMUNE DI CARLOPOLI (CZ)

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Porz</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie ha are ca</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
6	239		SEMINATIVO 2		03 00	Euro 1,16	Euro 0,31
<b>INTESTATI:</b>							
1.	[REDACTED]						
2.	[REDACTED]						
3.	[REDACTED]						
4.	[REDACTED]						
5.	[REDACTED]						
6.	[REDACTED]						
7.	[REDACTED]						

2) CATASTO URBANO del COMUNE DI CARLOPOLI (CZ)

Foglio	Particella	Subalterno	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita euro
6	384			C/3	1	18 m <sup>2</sup>		Euro 20,45

Indirizzo: Via XX Settembre n.16, piano T;

INTESTATI:

1. [redacted] (8) Usufrutto per 1/3
2. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
3. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
4. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
5. [redacted] (1) Proprietà per 1/4

3) CATASTO URBANO del COMUNE DI CARLOPOLI (CZ)

Foglio	Particella	Subalterno	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita euro
6	383	3		A/4	1	5,5 vani		Euro 139,19

Indirizzo: Via XX Settembre n.22 n.28

INTESTATI:

1. [redacted] (8) Usufrutto per 1/2
2. [redacted] (1) Proprietà per 1/15
3. [redacted] (1) Proprietà per 1/5
4. [redacted] (1) Proprietà per 1/5
5. [redacted] (1) Proprietà per 1/5
6. [redacted] (1) Proprietà per 1/5

4) CATASTO URBANO del COMUNE DI CARLOPOLI (CZ)

Foglio	Particella	Subalterno	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita euro
6	383	4		A/3	1	7,5 vani		Euro 275,01

Indirizzo: Via XX Settembre n.30 n.36, piano T-1

INTESTATI:

1. [redacted] (8) Usufrutto per 1/3
2. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
3. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
4. [redacted] (1) Proprietà per 1/4
5. [redacted] (1) Proprietà per 1/4

*Descrizione e confini degli immobili:*

1) FOGLIO 6 PARTICELLA 239

Trattasi di un piccolo appezzamento destinato a colture orticole ad uso familiare, situato tra fabbricati di vecchia costruzione precisamente confinante con proprietà [redacted] e stessa proprietà.

Accessibile tramite via pedonale dallo spazio comune d'ingresso agli immobili che di seguito descriveremo, ha al suo interno una tettoia adibita a legnaia costruita numerosi decenni fa con pilastri in blocchi di cemento e tettoia in eternit; il suo stato di manutenzione è piuttosto scadente. L'apezzamento ha una superficie di forma quadrangolare di circa 300mq, è recintato e si trova circondato dai fabbricati limitrofi (foto n°1 e 2).

**2) FOGLIO 6 PARTICELLA 384, CATEGORIA C/3**

Trattasi di un locale di vecchia costruzione adibito a cucina rustica e forno a legna che occupa una superficie di circa 18mq e al quale si accede tramite una scala in cemento da Via XX Settembre; confinante con il terreno di cui sopra e il fabbricato della stessa proprietà e con [REDACTED]. Al suo interno si trova un piccolo lavandino con acqua corrente, una cucina a gas e il forno a legna di vecchia manifattura: le due porte d'ingresso sono in legno, il pavimento è cementato, le pareti sono annerite dai fumi e il soffitto è in travi di legno. Lo stato generale di manutenzione è scadente (foto n°3 e 4).

**3) FOGLIO 6 PARTICELLA 383 sub.3, CATEGORIA A/4**

Trattasi di un appartamento di 5,5 vani e superficie di circa 100 mq, facente parte di un fabbricato risalente probabilmente a metà del 1800, ubicato in via XX Settembre n.22 e 28 della frazione di Castagna del Comune di Carlopoli. Confinante con proprietà [REDACTED] appartamento stessa proprietà e con la strada su due lati, è conformato su due livelli congiunti da una scala interna in legno, con ingresso al piano primo. Composto da due stanze da letto e un salotto al primo livello e da cucina con caminetto (foto n°12) e sala da pranzo al secondo, è provvisto anche di due terrazzi (foto n°5 e 6). Le porte sono in legno, i pavimenti in graniglia, i soffitti in travi di legno e le pareti tinteggiate di bianco; sono presenti doppi infissi su tutte le finestre, gli esterni in alluminio (foto n°8), l'impianto elettrico non risulta a norma di legge (foto n°9,10), l'impianto termico non è presente. Nel complesso, nonostante l'intero fabbricato sia di vecchia costruzione, gli interni sono stati mantenuti in buone condizioni mentre il tetto è stato ristrutturato circa una decina d'anni fa. Da quanto riferito dagli stessi proprietari, un tempo l'intero caseggiato era un albergo e ciò si nota in particolare dalla strutturazione dei locali oggi suddivisi in due appartamenti ancora in comunicazione tra loro.

**4) FOGLIO 6 PARTICELLA 383 sub.4, CATEGORIA A/3**

Trattasi di un appartamento di 7,5 vani e superficie di circa 120mq, facente parte dello stesso fabbricato sopra descritto, ubicato in via XX Settembre ai numeri 30,36 della frazione di Castagna del Comune di Carlopoli. Confinante con stessa proprietà e con la strada su due lati, è dotato di due ingressi, il principale è posizionato a piano terra e si affaccia sulla piazza

principale (foto n°5), il secondo è su un livello rialzato situato dal lato opposto nel cortile comune al forno e di accesso all'orto (foto n°13).

Esteso su tre livelli è costituito da due stanze da letto e un soggiorno al piano terra, una cucina con caminetto e un bagno al piano rialzato (foto n°15 e 16), ed infine due stanze da letto al piano primo (foto n°19). Le porte sono in legno, le finestre in alluminio e i soffitti in travi di legno (foto n°20), le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Nel complesso i locali sono ben conservati nonostante le finiture siano discrete; l'impianto elettrico non è a norma e quello termico non è presente.

#### ***Corrispondenza tra lo stato reale e l'atto di pignoramento***

La descrizione degli immobili riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con lo stato attuale.

#### ***Quesito n°5***

Il debitore esecutato ha ottenuto la propria quota di proprietà per successione ereditaria del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. Attraverso le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'ufficio del Registro di Lamezia Terme si sono recepite due dichiarazioni di successione: la prima registrata il 24/11/1974 al n.2958/5 N.1vol.296 e trascritta all'art.3581 del 16/02/1974, la seconda registrata il 10/02/1975 al n.363/1 N.49vol.303 e trascritta all'art.14259 del 25/10/1975 (ALLEGATO N°2).

Nella prima denuncia venivano devoluti a favore di quattro figli i beni sotto elencati con l'usufrutto di un terzo alla moglie superstite:

- Metà del terreno censito al foglio 6 particella 239
- Fabbricato in catasto al foglio 6 particella 200/3 attualmente particella 383 sub.3
- Fabbricato in catasto al foglio 6 particella 200/4 attualmente particella 383 sub.4

Nella successiva denuncia venivano devoluti a favore di cinque figli i beni sotto elencati con l'usufrutto di un terzo alla moglie superstite:

- Fabbricato in catasto al foglio 6 particella 200/4 attualmente particella 383 sub.4
- Immobile in catasto al foglio 6 particella 198 attualmente particella 384

L'eredità di [REDACTED] essendosi devoluta per legge e anteriormente al 1975, data di modifica della legge sulla famiglia, si ritiene debba essere suddividibile in parti uguali tra tutti i cinque figli, fermo restando l'usufrutto della coniuge superstite: alla luce di ciò non si spiega l'incongruenza presente nella prima dichiarazione di successione in cui la figlia [REDACTED]

██████████ non compare tra gli eredi. In virtù delle proprie indagini e considerazioni, salvo altre notizie non reperite, si ritiene di poter affermare che le quote spettanti all'executato siano:

a) Quota di 1/10 relativa a:

-Terreno censito al foglio 6 particella 239

Le restanti quote a: 1/2 eredi

██████████ 1/10 ██████████ 1/10 ██████████ 1/10 ██████████ 1/10 ██████████

b) Quota di 1/5 relativa a:

-Immobile in catasto al foglio 6 particella 200/3 attualmente particella 383 sub.3

-Immobile in catasto al foglio 6 particella 200/4 attualmente particella 383 sub.4

-Immobile in catasto al foglio 6 particella 198 attualmente particella 384

Le restanti quote a: 1/5

██████████ 1/5 ██████████ 1/5 ██████████ 1/5 ██████████

Si allegano le dichiarazioni e i certificati di trascrizione delle successioni (ALLEGATO N.2). Catastralmente è intestata al debitore la quota di 1/10 sulla particella 239, 1/5 sulla particella 383 sub3 e la quota di 1/4 sulle particelle 383 sub4 e 384. Essendo il catasto non probatorio si procede tenendo conto delle conclusioni appena enunciate, che trovano corrispondenza nei dati riportati nei Registri Immobiliari.

#### **Quesito n°6**

Reputo che gli immobili possano essere divisi nei seguenti lotti:

Lotto n°1: terreno al foglio 6 part. 239 e magazzino al foglio 6 particella 384, categoria C/3, di circa mq 18 e, ubicati in Via XX Settembre della frazione di Castagna.

Lotto n°2: appartamento di vani 5,5 vani ubicato in via XX Settembre ai numeri 20,22 della frazione di Castagna del Comune di Carlopoli, censito al foglio 6 particella 383 sub.3, categoria A/4.

Lotto n°3: appartamento di vani 7,5 vani ubicato in via XX Settembre ai numeri 30,36 della frazione di Castagna del Comune di Carlopoli, censito al foglio 6 particella 383 sub.4, categoria A/3.

#### **Quesito n°7**

Il lotto n°1 è occupato dall'executato e dalle sorelle ██████████. Non si ha notizie a riguardo degli eredi di ██████████ deceduto il ██████████ proprietario del terreno per la quota di 1/2.

L'appartamento individuato appena sopra come lotto n°2 è abitato dal debitore con la moglie, mentre il lotto n°3 è occupato dalle sorelle ██████████. Le rimanenti proprietarie attualmente non fanno uso dei beni.



Il diritto di usufrutto della [redacted] madre dell'esecutato, non risulta attuale essendo deceduta il [redacted] quindi gli ereditari sono titolari di quote sulla piena proprietà.

Si rende dunque necessario aggiornare i dati catastali con la dovuta voltura.

Dalle ricerche svolte non sono scaturiti contratti registrati né altri diritti reali sui beni.

**Quesito n°8**

Il debitore è coniugato dal [redacted] come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio reperito presso il Comune di [redacted] in data 30/09/1993, con atto notarile, ha optato per il regime della separazione dei beni (ALLEGATO N.3)

**Quesito n°9**

Per quanto riguarda formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si ricordano, benché non risulti costituito un condominio, quelli derivanti dalle spese per le eventuali ristrutturazioni, per la messa a norma dell'impianto elettrico, per la realizzazione di un impianto termico, e tutto quanto eventualmente necessario ad adeguare il fabbricato alle nuove normative e regolarizzare la situazione edilizia e catastale.

Con il consulto dei tecnici comunali si è rilevato che non sussistono vincoli ambientali né di natura storico-artistica.

**Quesito n°10**

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e documentate nell'allegato n°4, si sono estrapolate le formalità interessanti il caso, che comunque saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Si elencano sinteticamente qui di seguito:

1) NOTA DI ISCRIZIONE del 27/09/2007 R.P.3437 R.G. 17765

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2006**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme

A FAVORE DI: **BANCA CARIME S.p.A.**

CONTRO: [redacted]

*Unità negoziale n.1:*

-Comune di Carlopoli Catasto Terreni, foglio 6 particella 239;

Per la quota di 1/10

*Unità negoziale n.2:*

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 383sub.3;

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 383 sub.4;

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 383;

Per la quota di 1/5

La presente nota è a rettifica della iscrizione n.4506 del 13/12/2006 in cui risultavano degli errori, consultabile nell'allegato n.4.

2) NOTA DI TRACRIZIONE del 20/10/2007 R.P.12604 R.G.19491

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 26/09/2007

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme

A FAVORE DI: **BANCA CARIME S.p.A.**

CONTRO: XXXXXXXXXX

*Unità negoziale n.1:*

-Comune di Carlopoli Catasto Terreni, foglio 6 particella 239;

Per la quota di 1/10

*Unità negoziale n.2:*

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 383 sub.3;

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 383 sub.4;

-Comune di Carlopoli Catasto Urbano, foglio 6 particella 384;

Per la quota di 1/5

**Quesito n°11**

Per lo svolgimento del quesito sono state fatte le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari a riguardo dei beni e del debitore esecutato; dallo studio delle visure catastali e quelle ipotecarie è scaturito che le quote di proprietà sono riportate in maniera discordante (argomento affrontato nel quesito n°5 a cui si rimanda), mentre le descrizioni degli immobili concordano.

**Quesito n°12**

Tutti gli immobili sono ubicati nella frazione di Castagna, piccolo borgo situato nel territorio montano della Presila Catanzarese, in una posizione centrale a poca distanza dalla piazza della chiesa principale, raggiungibili tramite una stradina asfaltata a senso unico.

L'origine della loro costruzione risale probabilmente alla metà del 1800, come la maggior parte dei fabbricati adiacenti, in particolare l'edificio che si esamina, su indicazione degli stessi proprietari, è stato per numerosi anni adibito ad albergo.

Presso il Comune non si è reperita alcuna pratica edilizia: ciò si spiega con il fatto che le unità immobiliari risalenti con ogni probabilità ad una data anteriore al 1967, non potendosi avvalere della legge sul condono, sono state oggetto di un accatastamento. Invece per le opere di ristrutturazione interne ed esterne effettuate nella ipotesi più probabile una decina di anni fa, non sono stati rispettati gli obblighi di dichiarazione di attività edilizia.

Durante il sopralluogo si sono visionati i beni attraverso un riscontro materiale delle planimetrie catastali (ALLEGATO N.5), ed è risultata un lieve discordanza riferibile alla posteriore costruzione di un bagno nell'appartamento n°2. Il corpo aggiunto è da considerarsi un volume tecnico in quanto necessario ai fini igienico-sanitari che non causa un aumento del volume complessivo; tuttavia per sanare la situazione è richiesto pagare la spesa per gli oneri di urbanizzazione, circa 0,70 euro/m<sup>3</sup>, e per il costo di costruzione, circa 6,46 euro/mq.

Per gli immobili non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità né di abitabilità.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno si è fatto riferimento al certificato presente agli atti, rilasciato dal Comune al creditore procedente (ALLEGATO N.6), visto il suo stato di validità: il terreno risulta in parte ricadente nella zona "A" Centro Storico per mq.150 e nella zona "B1" di Completamento per i rimanenti mq.150. Sul terreno è presente una tettoia per la legna, con pilastri al suolo e coperta da lamiera, costruita molti anni addietro senza permesso e per la quale, non costituendo in realtà un volume proprio sarà necessario pagare solamente un costo di costruzione che ammonta a circa 6,46 euro/mq.

Tutte le irregolarità riscontrate costituiscono un onere per l'eventuale aggiudicatario.

#### **Quesito n°13**

La valutazione dei beni si è fondata su di un procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo del valore di mercato più probabile degli immobili messi a confronto con altri beni simili: si sono considerate prima di tutto le caratteristiche estrinseche del bene, come il comune di ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione, i vincoli e poi le condizioni intrinseche, quali la destinazione d'uso dei beni, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e degli spazi esterni, le pertinenze, le caratteristiche costruttive e il gravame delle spese per le ristrutturazioni e gli adeguamenti edilizio-urbanistici.

Attraverso la consultazione di agenzie immobiliari, atti di compravendita nonché mediante i dati forniti dall'Osservatorio Borsini Immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è determinato un valore di mercato dei beni ritenuto il più conforme alle variabili del caso studiato.

Essendo i beni pignorati distinguibili in unità immobiliari proprie si è proceduto con la suddivisioni in più lotti per facilitare anche la compravendita:

#### **LOTTO N°1**

Costituito dalle unità immobiliari censite al catasto del Comune di Carlopoli al foglio 6 particella 239, terreno di circa mq 300 e particella 384, categoria C/3, di circa mq 18, ubicate in Via XX Settembre della frazione di Castagna.

Il terreno, attualmente utilizzato come orto per uso familiare, compresa la legnaia al suo interno, è situato tra i fabbricati nella zona centrale della frazione di Castagna; ha caratteristiche colturali e una localizzazione tali che permettono, a mio parere, di effettuare una valutazione complessiva non potendo considerarsi un vero e proprio seminativo, ma costituendo soprattutto un orto-giardino. In virtù delle proprie valutazioni economiche si ritiene di poter attribuire un valore totale di circa 1.200,00 euro.

Il debitore risulta possedere la quota di proprietà di 1/10 pari a  $1.200,00/10 = 120,00$  euro

La seconda unità è composta da una cucina rustica con forno a legna di cui si sono valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato costruttivo e manutentivo; ritenuto che il prezzo unitario più congruo sia di circa 100 euro/mq, il valore totale ammonterebbe a circa  $100 \text{ euro/mq} \times 18 \text{ mq} = 1.800,00$  euro.

Il debitore risulta avere la quota di proprietà di 1/5 del bene pari a  $1800,00/5 = 360,00$  euro

**VALORE LOTTO N°1:  $(1.200,00 + 1.800,00) = 3.000,00$  euro**

**Valore della quota del debitore:  $(120,00 + 360,00) = 480,00$  euro**

### **LOTTO N°2**

Il secondo lotto è costituito dall'appartamento di tipo popolare di 5,5 vani ubicato al primo e secondo piano del caseggiato, con ingresso in Via XX Settembre n.22,28, f.6 part. 383 sub.3, composto da due camere da letto, sala, cucina, sala da pranzo e un bagno, due terrazze. In considerazione di tutte le analisi affrontate nei quesiti precedenti si è giunti a stimare il più probabile valore di:

**VALORE LOTTO N°2:  $100 \text{ mq} \times 340,00 \text{ euro/mq} = 34.000,00$  euro**

Il debitore risulta avere la quota di proprietà di 1/5 pari a  $34.000,00/5 = 6.800,00$  euro

**Valore della quota del debitore: 6.800,00 euro**

### **LOTTO N°3**

Il terzo lotto è costituito dall'appartamento di tipo economico di 7,5 vani ubicato in via XX Settembre n.30,36, f.6 part.383 sub.4, esteso su tre livelli a partire dal piano terreno, parzialmente ristrutturato, composto da cucina, bagno, soggiorno, quattro stanze da letto, due ingressi. Dall'esame di tutte le caratteristiche dell'immobile e della situazione urbanistica, si è giunti a stimare il più probabile valore di:

**VALORE LOTTO N°3:  $120 \text{ mq} \times 375 \text{ euro/mq} = 45.000,00$  euro**

Il debitore risulta avere la quota di proprietà di 1/5 pari a  $45.000,00/5 = 9.000,00$  euro

**Valore della quota del debitore: 9.000,00 euro**

VALORE TOTALE DEI TRE LOTTI:

$(3.000,00 + 34.000,00 + 45.000,00) = 82.000,00$  EURO

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE:

$(480,00 + 6.800,00 + 9.000,00) = 16.280,00$  EURO

*Quesito n°14*

Per quanto riguarda la cartografia si allegano le mappe catastali per la localizzazione delle particelle e le planimetrie di accatastamento per le unità immobiliari (allegato n°5).

## RIEPILOGO FINALE

**LOTTO N°1:**

- Quota di 1/10 della piena proprietà di un appezzamento di terreno nel Comune di Carlopoli (CZ) destinato a colture orticole ubicato nella Frazione di Castagna in Via XX Settembre e individuato al Catasto Terreni alla partita 1455 foglio 6 part. 239, superficie di 00ha03ca00a; su di esso è presente una tettoia adibita a legnaia non regolarmente denunciata. Destinazione urbanistica: in zona "A" *Centro Storico* per mq.150<sup>v</sup> e in zona "B1" *di Completamento* per i rimanenti mq.150.

Proprietà derivante dalla successione dell'eredità del [REDACTED] Comproprietari risultano: [REDACTED]

E' iscritta un'ipoteca giudiziale del 02/11/2006 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lamezia Terme e trascritto l'atto di pignoramento del 26/09/2007 entrambi a favore di Banca Carime s.p.a.

Occupato da [REDACTED] al suo interno è localizzata una tettoia su cui gravano degli oneri di costruzione.

- Quota di 1/5 della piena proprietà dell'unità immobiliare adibita a cucina rustica e forno ubicata in Via XX Settembre n.16 piano T, frazione di Castagna del Comune di Carlopoli (CZ), individuata al NCEU foglio 6, part. 384, categoria C/3, di mq.18,

Proprietà derivante da atto di successione del 10/02/1975 al n.363/1 dell'eredità del [REDACTED] a favore dei figli. Comproprietari risultano: [REDACTED]

E' iscritta un'ipoteca giudiziale del 02/11/2006 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lamezia Terme e trascritto l'atto di pignoramento del 26/09/2007 entrambi a favore di Banca Carime s.p.a.

L'immobile è occupato da [REDACTED] risulta accatastato senza concessione edilizia ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

**VALORE LOTTO N°1: 3.000,00 euro**

Valore della quota di [REDACTED] 480,00 euro

**LOTTO N°2:**

- Quota di 1/5 della piena proprietà di un appartamento di tipo popolare facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione posto nella Frazione di Castagna del Comune di Carlipoli (CZ) ubicato al primo e secondo piano in Via XX Settembre n.22,28 composto da due camere da letto, sala, cucina, sala da pranzo, un bagno, due terrazze. Individuato al catasto urbano al foglio 6 particella 383 sub.3, di vani 5,5 categoria A/4, confinante con proprietà [REDACTED] stessa proprietà e con strada su due lati.

Quota di proprietà derivante dalla successione dell'eredità del [REDACTED]

Comproprietari risultano: [REDACTED]

Sul bene è iscritta un'ipoteca giudiziale del 02/11/2006 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lamezia Terme e trascritto l'atto di pignoramento del 26/09/2007 entrambi a favore di Banca Carime s.p.a.

L'immobile è occupato dal debitore con la moglie, risulta accatastato senza concessione edilizia ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

**VALORE LOTTO N°2: 34.000,00 euro**

Valore della quota di [REDACTED] : 6.800,00 euro

**LOTTO N°3:**

- Quota di 1/5 dell'appartamento di tipo economico facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione posto nella Frazione di Castagna del Comune di Carlipoli (CZ) ubicato in Via XX Settembre n.30,36 piano T-1; esteso su tre livelli è composto da due stanze da letto e un soggiorno al piano terra, una cucina con caminetto e un bagno al piano rialzato, due stanze da letto al piano primo. Individuato al catasto urbano al foglio 6 particella 383 sub.4, di vani 7,5 categoria A/3, confinante con stessa proprietà e con la strada su due lati.

Quota di proprietà per dichiarazione di successione del 10/02/1975 al n.363/1 dell'eredità del [redacted] a favore dei figli. Comproprietari risultano: [redacted]

Sul bene è iscritta un'ipoteca giudiziale del 02/11/2006 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lamezia Terme e trascritto l'atto di pignoramento del 26/09/2007 entrambi a favore di Banca Carimé s.p.a.

L'immobile è occupato dalle sorelle [redacted] è privo di concessione edilizia ma risulta accatastato: gravano degli oneri di urbanizzazione. Sprovvisto di certificato di agibilità e abitabilità.

**VALORE LOTTO N°3: 45.000,00 euro**

Valore della quota di [redacted] **9.000,00 euro**

**Quesito n°15**

Durante il sopralluogo sono stati fotografati gli spazi esterni e quelli interni di tutti gli immobili pignorati: nell'allegato n°8 si riportano n.20 fotografie, reputate le più rappresentative.

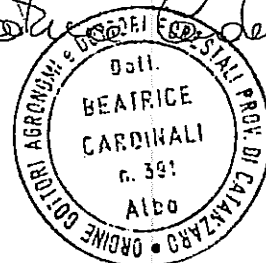
*Sperando di aver fornito all'Il.mo Giudice Alessandro dott. Brancaccio le risposte necessarie ai quesiti formulati e con la dovuta chiarezza, ringrazia per la fiducia concessa.*

Lamezia Terme li, 03 | 07 | 2008

Il C.T.U.

Dott.ssa Beatrice Cardinali

*Beatrice Cardinali*



ALLEGATO n° 1

*Visure catastali*



Data: 06/06/2008 - Ora: 09.39.25

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 540404 Pag: 1 Segue

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CATANZARO

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CARLOPOLI(Codice B790) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	383	4			A/3	1	7,5 vani		Euro 275,01	VIA XX SETTEMBRE n. 30 n. 36 Piano: T -1; Variazione del 03/05/2006 n . 4350 .4/2006 in atti dal 03/05/2006 (protocollo n. CZ0048138) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usuffrutto per 1/3 <input checked="" type="checkbox"/>
2			(1) Proprietà per 1/4
3			(1) Proprietà per 1/4
4			(1) Proprietà per 1/4
5			(1) Proprietà per 1/4

Data: 06/06/2008 - Ora: 09.39.25

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 540404 Pag. 2

Segue

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CARLOPOLI(Codice B790) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	384				C/3	1	18 m <sup>2</sup>		Euro 20,45	VIA XX SETTEMBRE n. 16 piano: T; Variazione del 31/08/2006 n. 8041 .1/2006 in atti dal 31/08/2006 (protocollo n. CZ0090541) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	Dati derivanti da

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/3
2			(1) Proprietà per 1/4
3			(1) Proprietà per 1/4
4			(1) Proprietà per 1/4
5			(1) Proprietà per 1/4

### 3. Immobili siti nel Comune di CARLOPOLI(Codice B790) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	6	260		-	SEMIN ARBOR	31	70	Dominicale Euro 9,82 L. 19.020	Agrario Euro 4,91 L. 9.510	TIPO MAPPALE del 30/06/1987 n. 3116.1/1987 in atti dal 12/12/2001 (protocollo n. 441230)

Data: 06/06/2008 - Ora: 09.39.25

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 540404 Pag: 3

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(1) Proprietà per 4/5 in regime di comunione dei beni	
2				(1) Proprietà per 1/5	
3				(1) Proprietà per 4/5 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1987 Volume n. 214087 in atti dal 08/09/1990 Repertorio n. : 106756 Rogante: GALATI FORTUNATO Registrazione: nr 760 del 06/03/1987					

4. Immobili siti nel Comune di CARLOPOLI (Codice B790) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie (m²)	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	6	239			SEMINAT IVO	ha are ca 03 00		Dominicale Euro 1,16 L. 2.250	Agrario Euro 0,31 L. 600	Implanto meccanografico del 09/07/1985

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				USUFRUTTUARIO PARZIALE DELLA QUOTA DI	
2				(1) Proprietà per 5/10	
3				(1) Proprietà per 1/10	
4				(1) Proprietà per 1/10	
5				(1) Proprietà per 1/10	
6				(1) Proprietà per 1/10	
7				(1) Proprietà per 1/10	

Data: 06/06/2008 - Ora: 09.39.25

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 540404 Pag: 4 Fine

5. Unità Immobiliari site nel Comune di CARLOPOLI(Codice B790) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	585				C/1	1	327 m²		Euro 2.381,23 L. 4.610.700	Dati derivanti da VIA XX SETTEMBRE n. 31 piano: T -1S -2S; COSTITUZIONE del 29/09/1993 n. 8009/1993 in atti dal 18/02/1997	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 500/1000
2			(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/09/1993 n. 8009/1993 in atti dal 18/02/1997			

Totale Generale: vani 7,5 m² 345 Rendita: Euro 2.676,69

Totale Generale: Superficie 34.70 Redditi: Dominicale Euro 10,98 Agrario Euro 5,22

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 23/04/2008 - Ora: 11.35.25

# Visura storica per immobile

Visura n.: CZ0106539 Pag: 1 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2008

Dati della richiesta		Comune di CARLOPOLI ( Codice: B790)	
Catasto Terreni		Provincia di CATANZARO	
		Foglio: 6 Particella: 239	

### INTESTATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduc	Reddito	Dominicale	Agrario
1	6	239	-	-	SEMINATIVO 2	03 00		Euro 1,16 L. 2.250	Euro 0,31 L. 600	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica Partita 1455										
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
4	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
5	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
6	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
7	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduc	Reddito	Dominicale	Agrario
1	6	239	-	-	SEMINATIVO 2	03 00		Euro 1,16 L. 2.250	Euro 0,31 L. 600	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica Partita 1455										
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
4	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
5	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
6	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
7	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	

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

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduc	Reddito	Dominicale	Agrario
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
4	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
5	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
6	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
7	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	

Impianto meccanografico del 09/07/1985

Data: 23/04/2008 - Ora: 11.35.25

## Visura storica per immobile

Visura n.: CZ0106539 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2008

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CATANZARO Richiedente: CARDINALI



Data: 28/04/2008 - Ora: 10.14.48

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2008

Visura n.: 562686 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	200	3			A/4	1	5,5 vani		Euro 139,19	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2004 n. 20766 .1/2004 in atti dal 26/04/2004 (protocollo n. CZ0094070) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA XX SETTEMBRE n. 22 n. 28NA n. 22 n. 28;												

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		6	200	3			A/4	1	5,5 vani		Euro 139,19 L. 269.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo N n. 22 n. 28, VIA XX SETTEMBRE n. 22 n. 28;												
Notifica - Partito 604 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	200	3			A/4	1	5,5 vani		L. 291	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo N n. 22 n. 28, VIA XX SETTEMBRE n. 22 n. 28;												
Notifica - Partito 604 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/05/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio		
1				(8) Usufrutto per 1/2 fino al 03/05/2006
2				(1) Proprietà per 1/5 fino al 03/05/2006
3				(1) Proprietà per 1/5 fino al 03/05/2006
4				(1) Proprietà per 1/5 fino al 03/05/2006
5				(1) Proprietà per 1/5 fino al 03/05/2006
6				(1) Proprietà per 1/5 fino al 03/05/2006
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1973 Voltura n. 109.1/1975 in atti dal 17/04/1992 Registrazione: n. 49 del 10/02/1974				



Data: 28/04/2008 - Ora: 10.14.48

# Visura storica per immobile

Visura n.: 562686 Pag: 3 Fine

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2008

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 30/05/1973
3			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/05/1973
4			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/05/1973
5			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/05/1973
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			(1) Proprietà per 1/4 fino al 30/05/1973

Rilasciata da: Servizio Telematico



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		6	200	4			A/3	1	7,5 vani		Euro 275,01 L. 532.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo <b>VIA XX SETTEMBRE n. 30 n. 36 piano: T-1;</b>												
Notifica - <span style="float: right;">Mod.58</span>												

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		6	200	4			A/3	1	7,5 vani		L. 690	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo <b>VIA XX SETTEMBRE n. 30 n. 36 piano: T-1;</b>												
Notifica - <span style="float: right;">Mod.58</span>												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1				(8) Usufrutto per 1/3 fino al 03/05/2006
2				(1) Proprietà per 1/4 fino al 03/05/2006
3				(1) Proprietà per 1/4 fino al 03/05/2006
4				(1) Proprietà per 1/4 fino al 03/05/2006
5				(1) Proprietà per 1/4 fino al 03/05/2006
DATI DERIVANTI DA <b>Impianto meccanografico del 30/06/1987</b>				

Data: 28/04/2008 - Ora: 10.15.27

# Visura storica per immobile

Visura n.: 563085 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2008

Dati della richiesta	Comune di CARLOPOLI ( Codice: B790)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 6 Particella: 384

## INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4

Unità immobiliare dal 31/08/2006

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		6	384				C/3	1	18 m <sup>2</sup>		Euro 20,45	Variazione del 31/08/2006 n. 8041.1/2006 in atti dal 31/08/2006 (protocollo n. CZ0090541) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 16 piano: T; Partita: 604 Mod.58

Situazione degli intestati dal 31/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4

DATI DERIVANTI DA: del 31/08/2006 n. 8041.1/2006 in atti dal 31/08/2006 (protocollo n. CZ0090541) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Data: 28/04/2008 - Ora: 10.15.28

# Visura storica per immobile

Visura n.: 563085 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2008

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		6	198				C/3	1	18 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 20,45 L. 39.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA XX SETTEMBRE n. 16 piano: T;												
Notifica - Partita 604 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	198				C/3	1	18 m <sup>2</sup>	Catastale	L. 57	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA XX SETTEMBRE n. 16 piano: T;												
Notifica - Partita 604 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 31/08/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 31/08/2006
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 31/08/2006
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 31/08/2006
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 31/08/2006
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Rilasciata da: Servizio Telematico

# Visura sintetica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Data: 06/06/2008 - Ora: 10.04.25

Visura n.: 554033 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CARLOPOLI ( Codice: B790)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CATANZARO
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 6 Particella: 241 Sub.: 2

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		6	241	2			A/4	3	3,5 vani		Euro 121,11 L. 234,500	impianto meccanografico del 30/06/1987

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
impianto meccanografico del 30/06/1987					

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/06/2008 - Ora: 10.05.45

# Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 554682 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CARLOPOLI (Codice: B790)			
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANZARO			
Unità immobiliare		Foglio: 6 Particella: 385 Sub.: 1			

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		6	385	1			A/6	2	3,5 vani		Euro 65,07	Variazione del 03/05/2006 n. 4346 .1/2006 in atti dal 03/05/2006 (protocollo n. CZ0048129) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/06/2008 - Ora: 10.07.27

# Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2008

Visura n.: 555710 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CARLOPOLI ( Codice: B790)	
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANZARO	
Unità immobiliare		Foglio: 6 Particella: 384	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	384					C/3	1	18 m <sup>2</sup>		Euro 20,45	Variazione del 31/08/2006 n. 8041. /2006 in atti dal 31/08/2006 (protocollo n. CZ0090541) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1			(8) Usufrutto per 1/3	
2			(1) Proprieta' per 1/4	
3			(1) Proprieta' per 1/4	
4			(1) Proprieta' per 1/4	
5			(1) Proprieta' per 1/4	

Rilasciata da: Servizio Telematico



ALLEGATO n° 8

*Reperto fotografico*

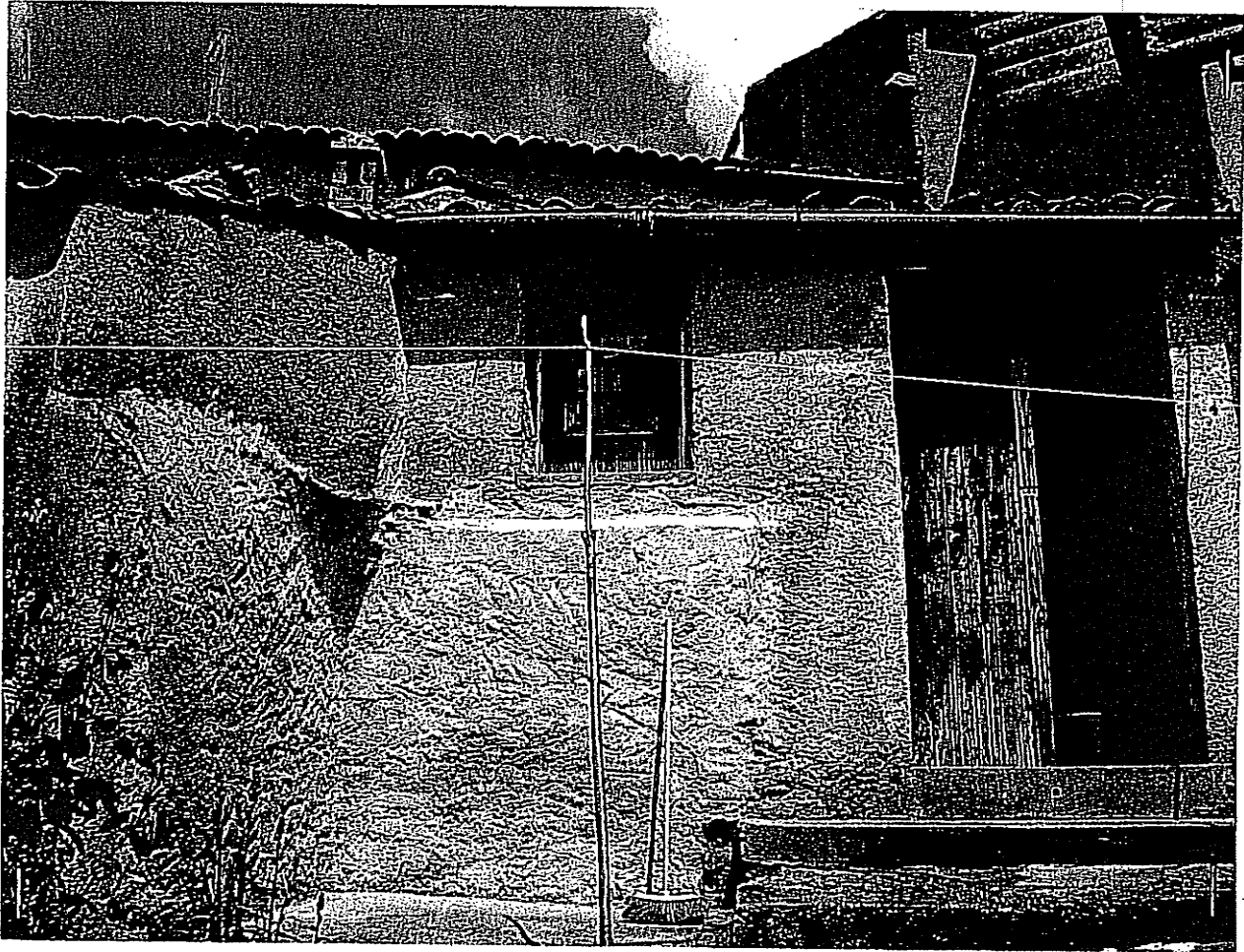
si



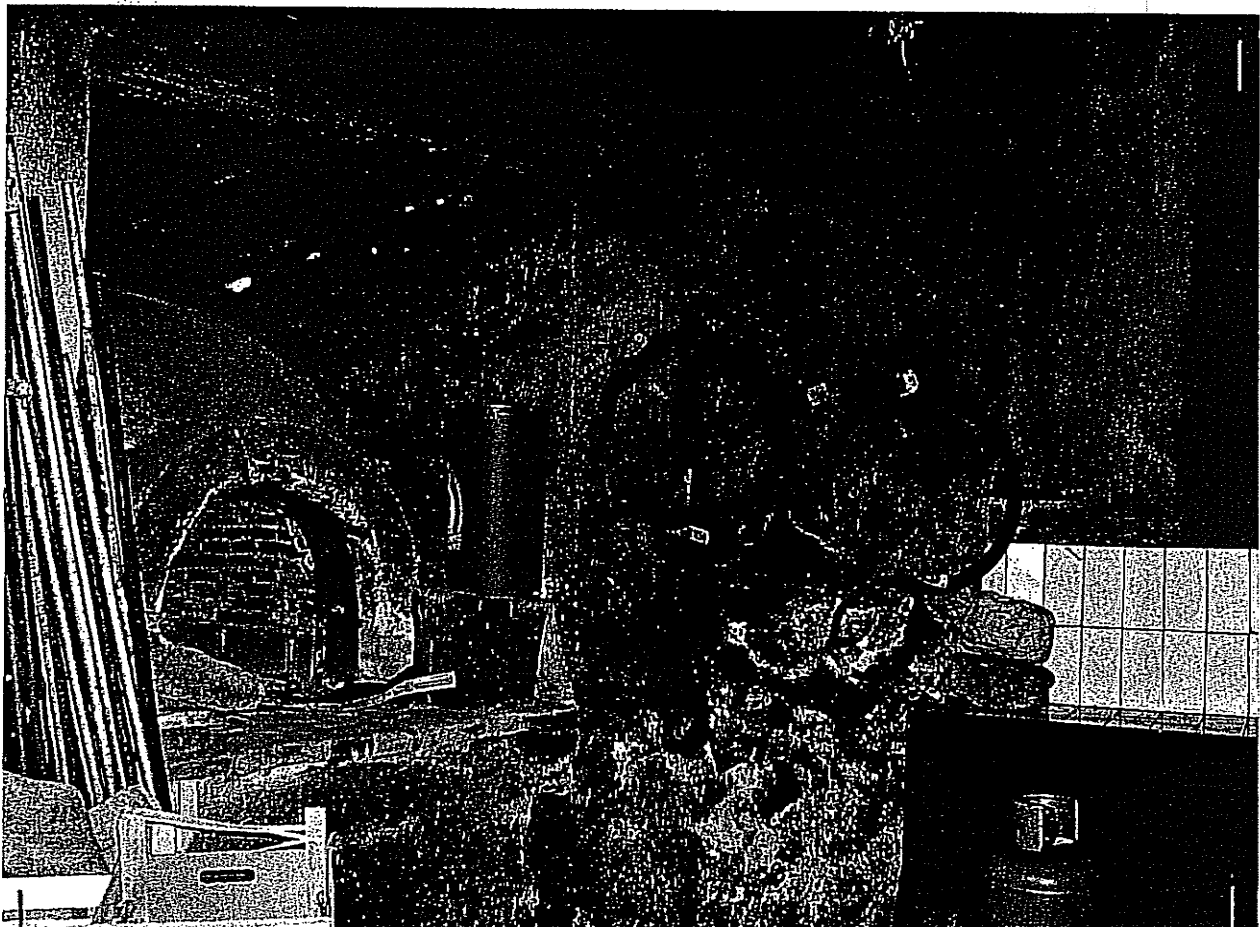
*FOTO N°1 e N°2 - PRIMO LOTTO, foglio 6 particella 239, terreno di mq.300 destinato a colture orticole; sulla dx tettoia per la legna abusiva*



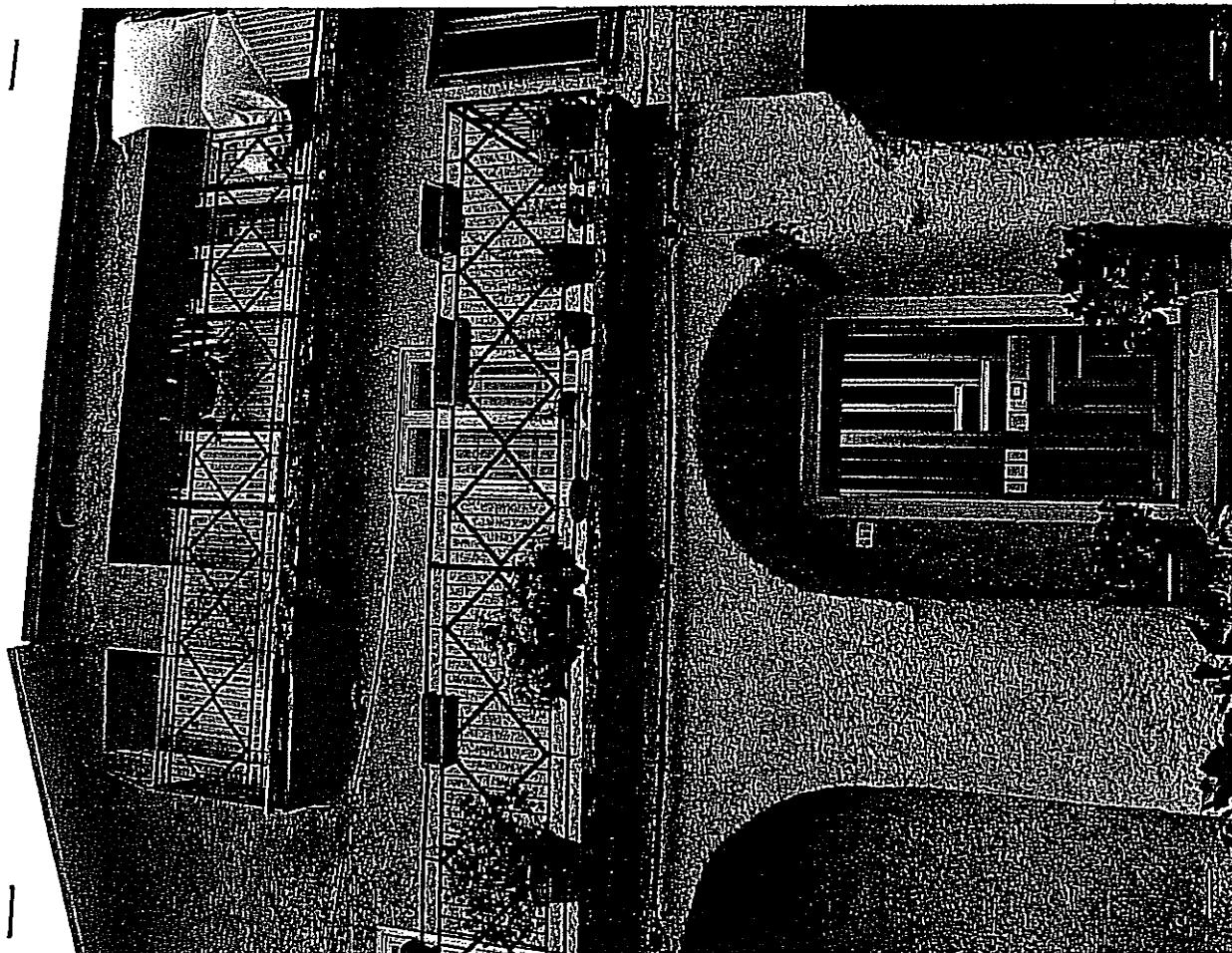
eli



*FOTO N°3 e N°4 – PRIMO LOTTO, foglio 6 particella 384, categoria C/3, struttura adibita a cucina rustica e forno di circa mq.18*



li

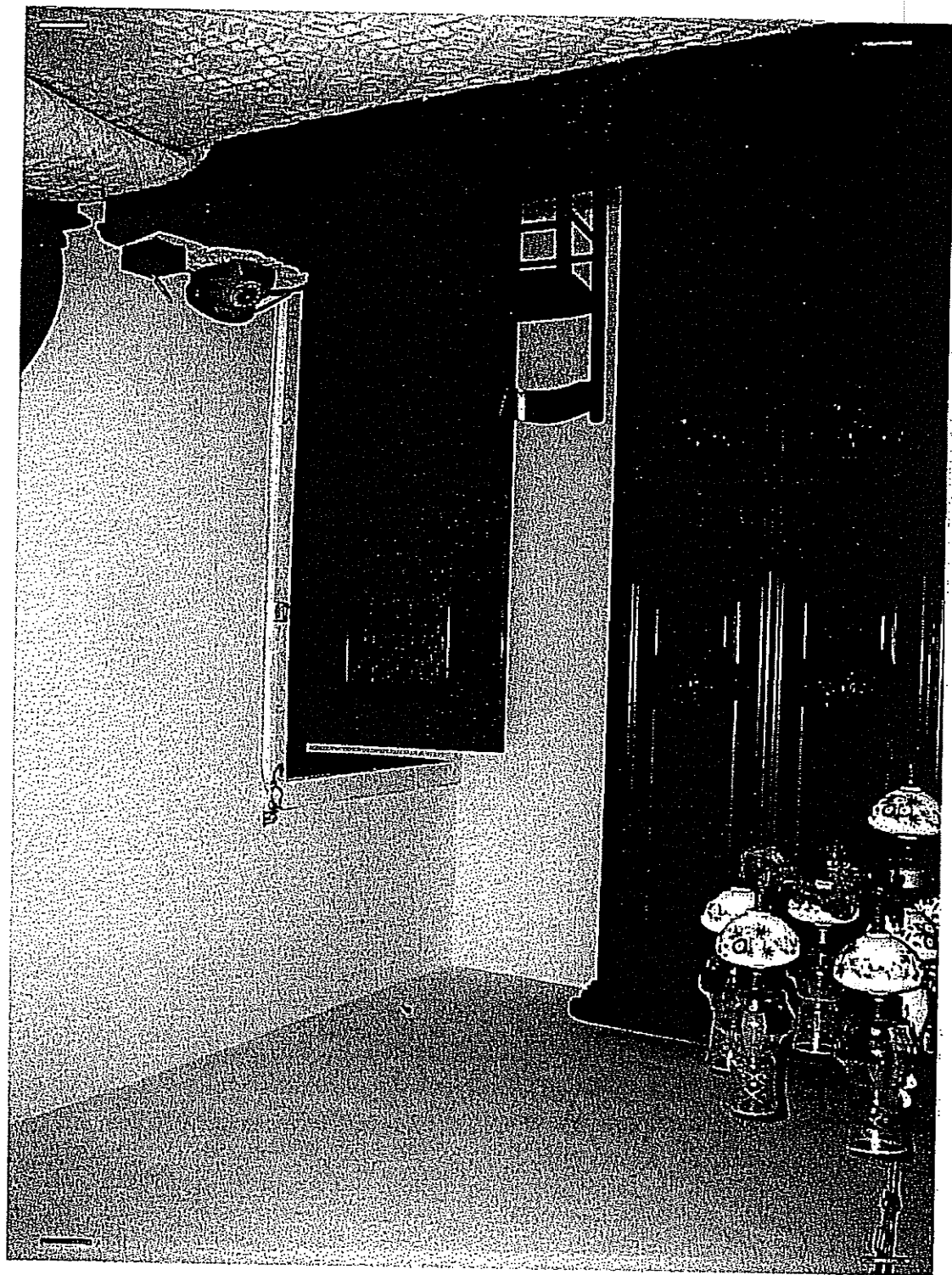


*FOTO N°5: Veduta della facciata principale del fabbricato di cui fanno parte il lotto n°2 (piano primo e secondo) e il lotto n°3 (piano terra). Ingresso principale al lotto n°3.*

*FOTO N°6: Particolare del tetto ristrutturato con pannelli a sandwich coibentati e veduta delle terrazze dell'appartamento di civile abitazione, lotto n°2, esteso su due piani.*



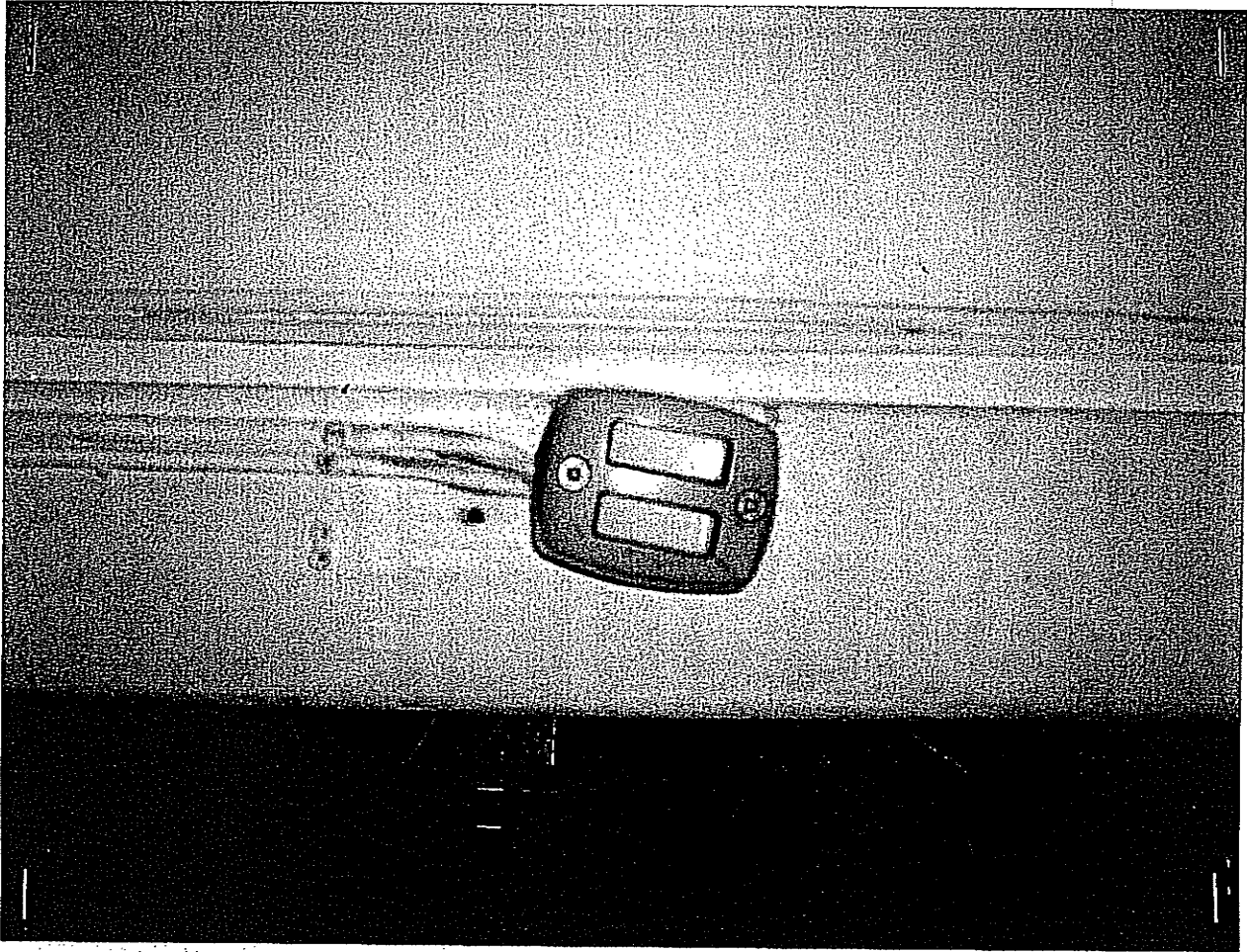
li.



*FOTO N°7: SECONDO LOTTO, stanza da letto dell'appartamento al piano primo.  
FOTO N°8: SECONDO LOTTO, terrazza del primo piano e particolare delle finestre con  
infissi in alluminio.*



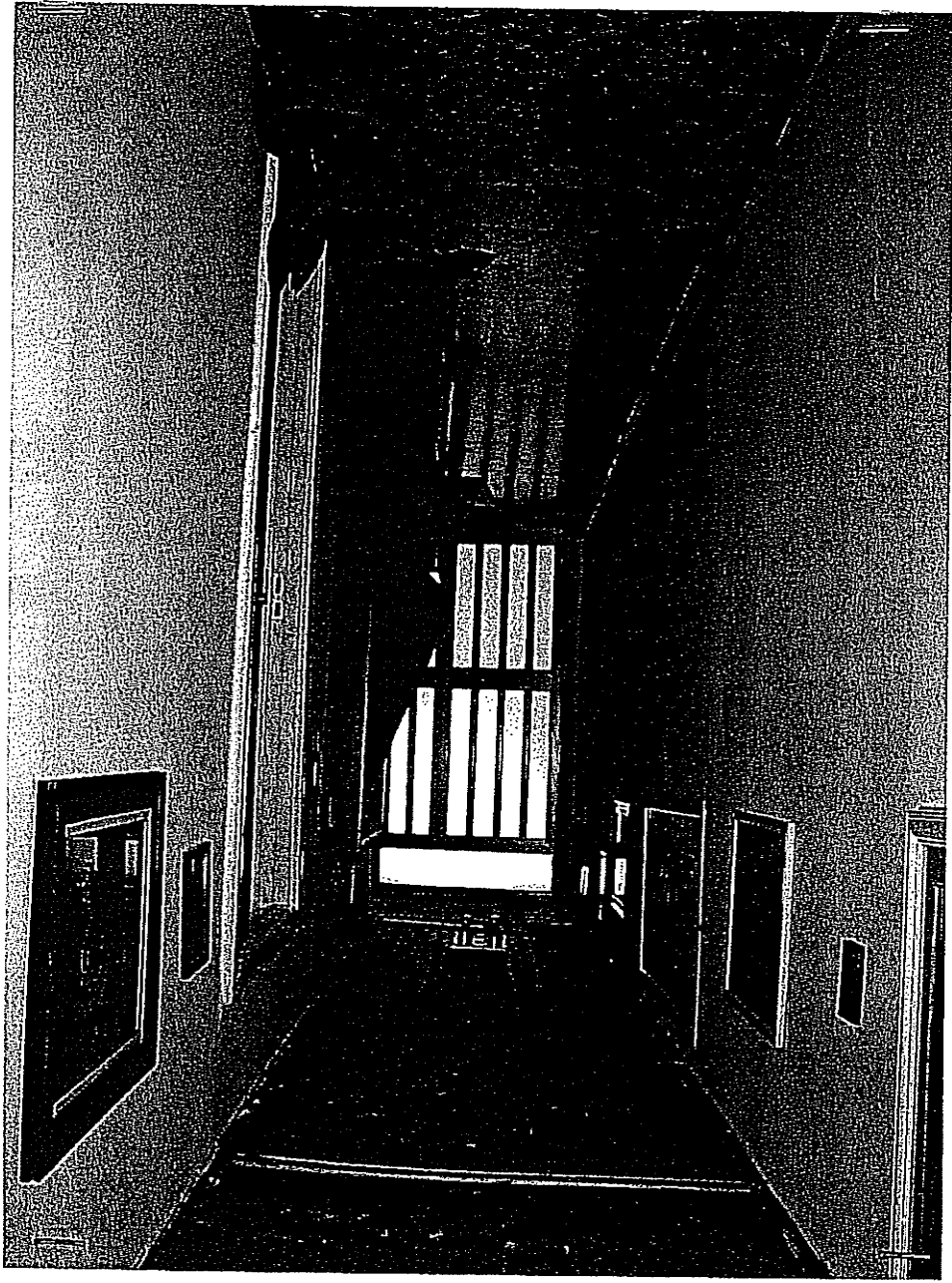




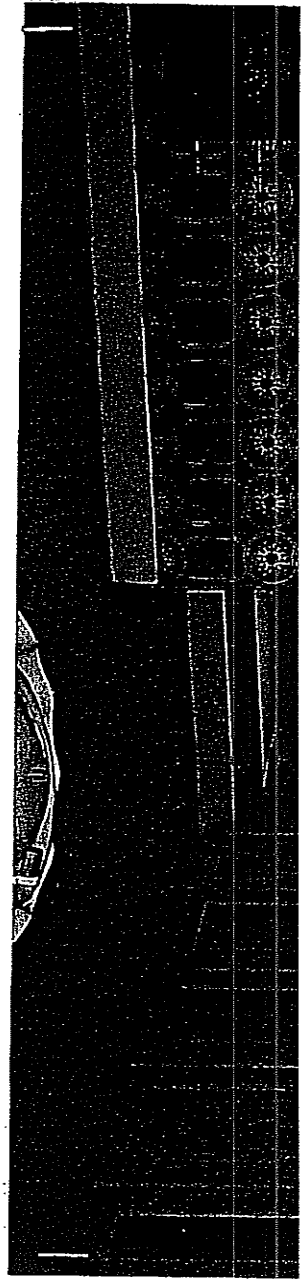
*FOTO N°9 e N°10: SECONDO LOTTO, particolare dell'impianto elettrico con fili esterni non a norma.*



li



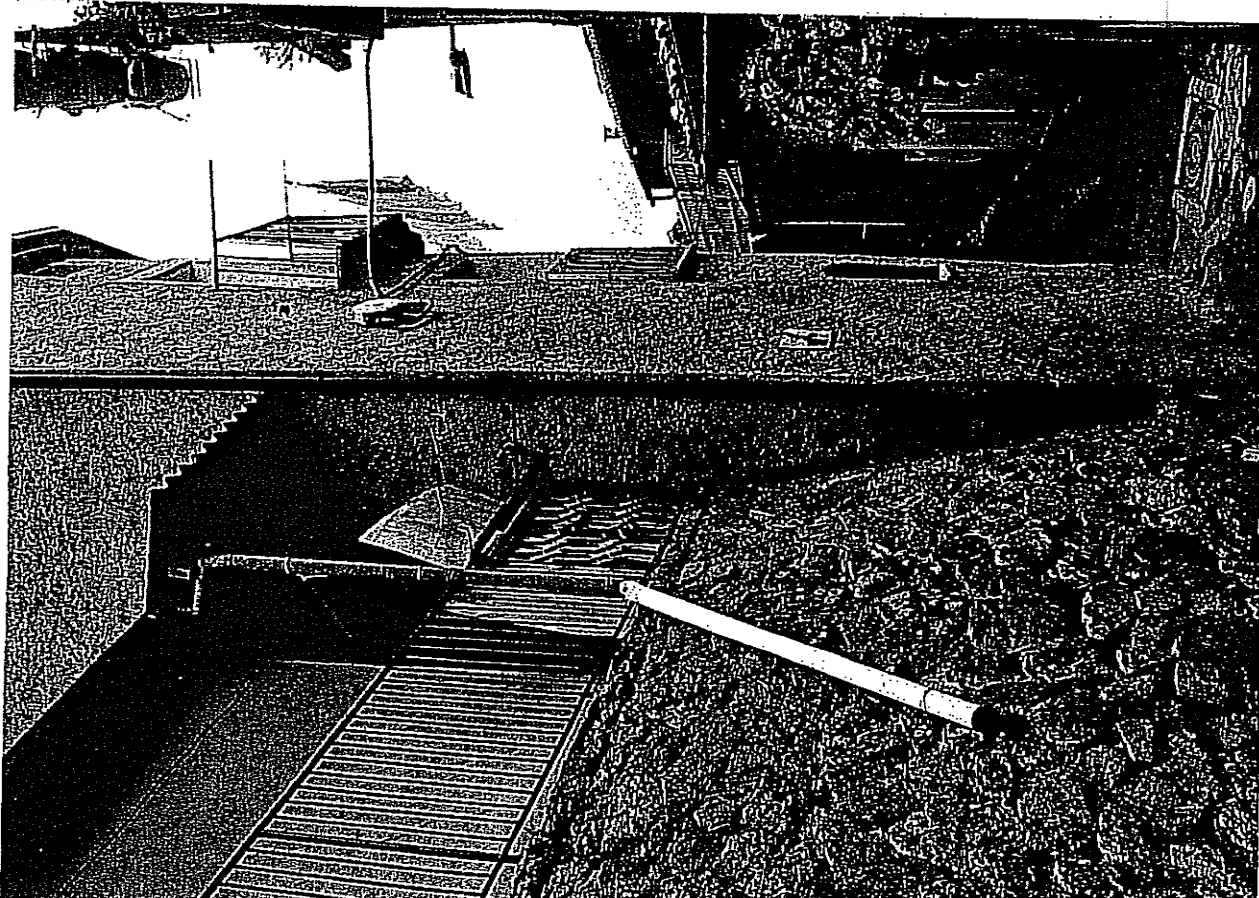
Y  
*FOTO N°11 e N°12: Ingresso principale e cucina, lotto n°2*





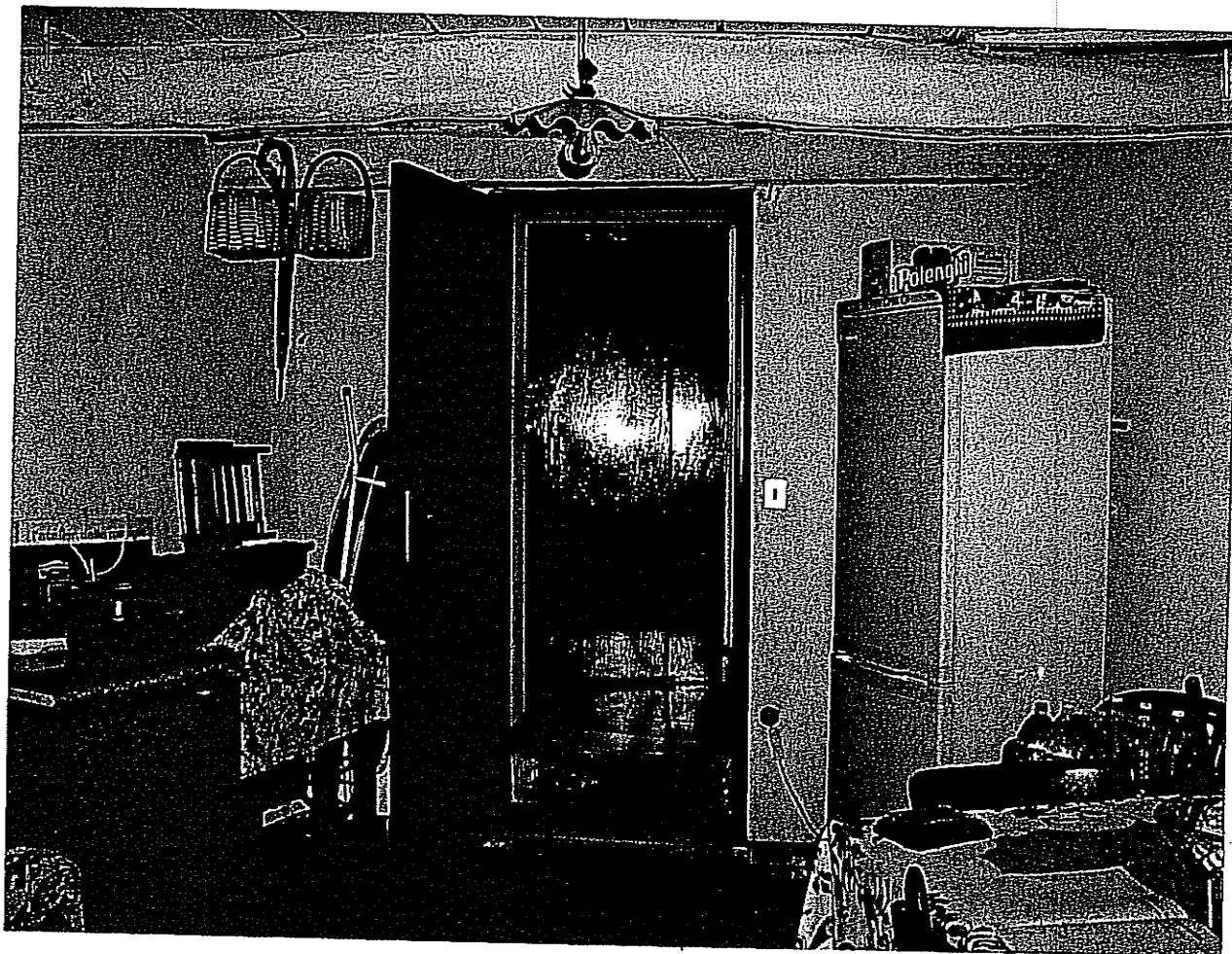
*FOTO N°13: Ingresso secondario del lotto n°3 situato su di un piano rialzato e con cortile antistante in comune al lotto n°1.*

*FOTO N°14: Veduta del fabbricato a cui appartengono i lotti n°2 e n°3 nel lato di via XX Settembre.*

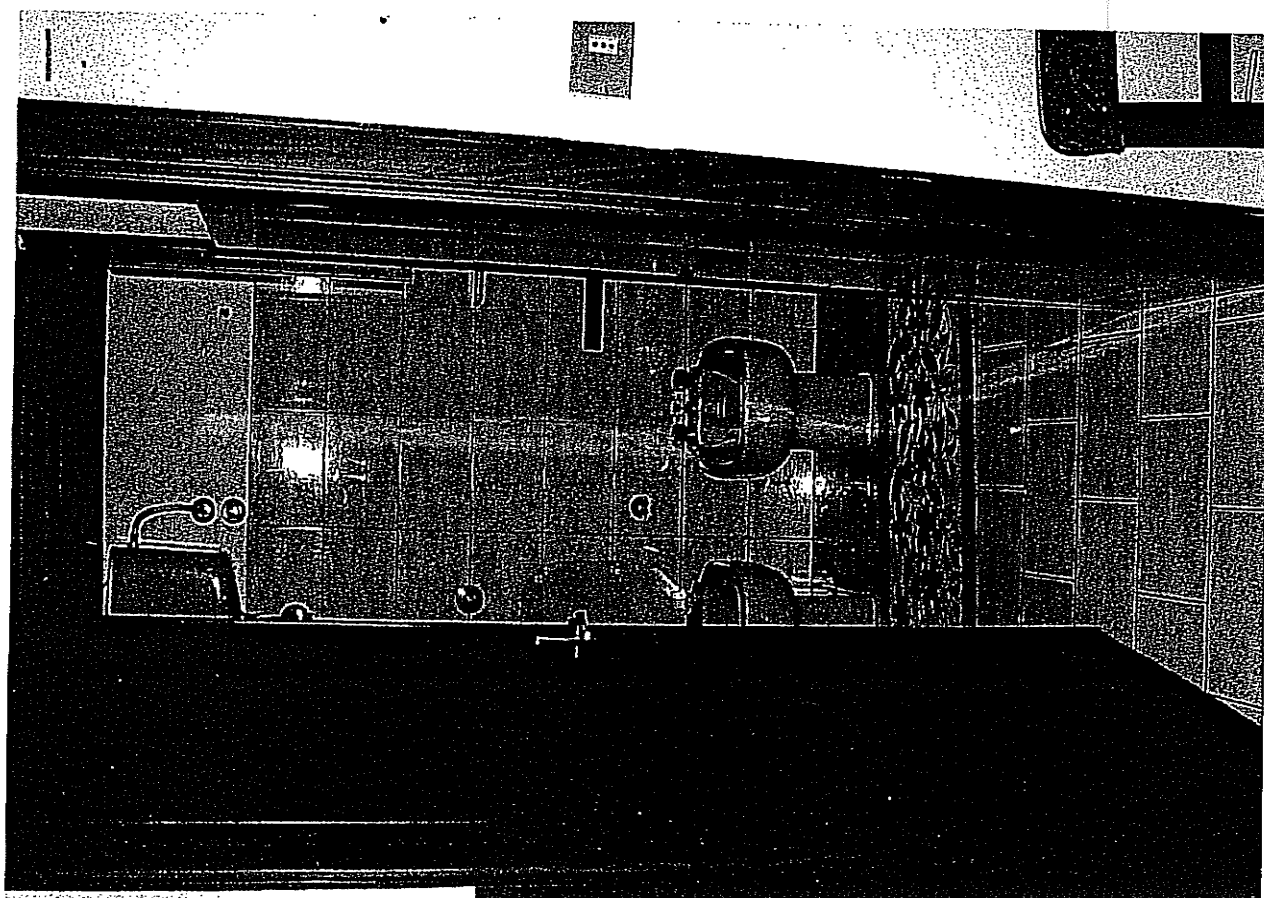


li.

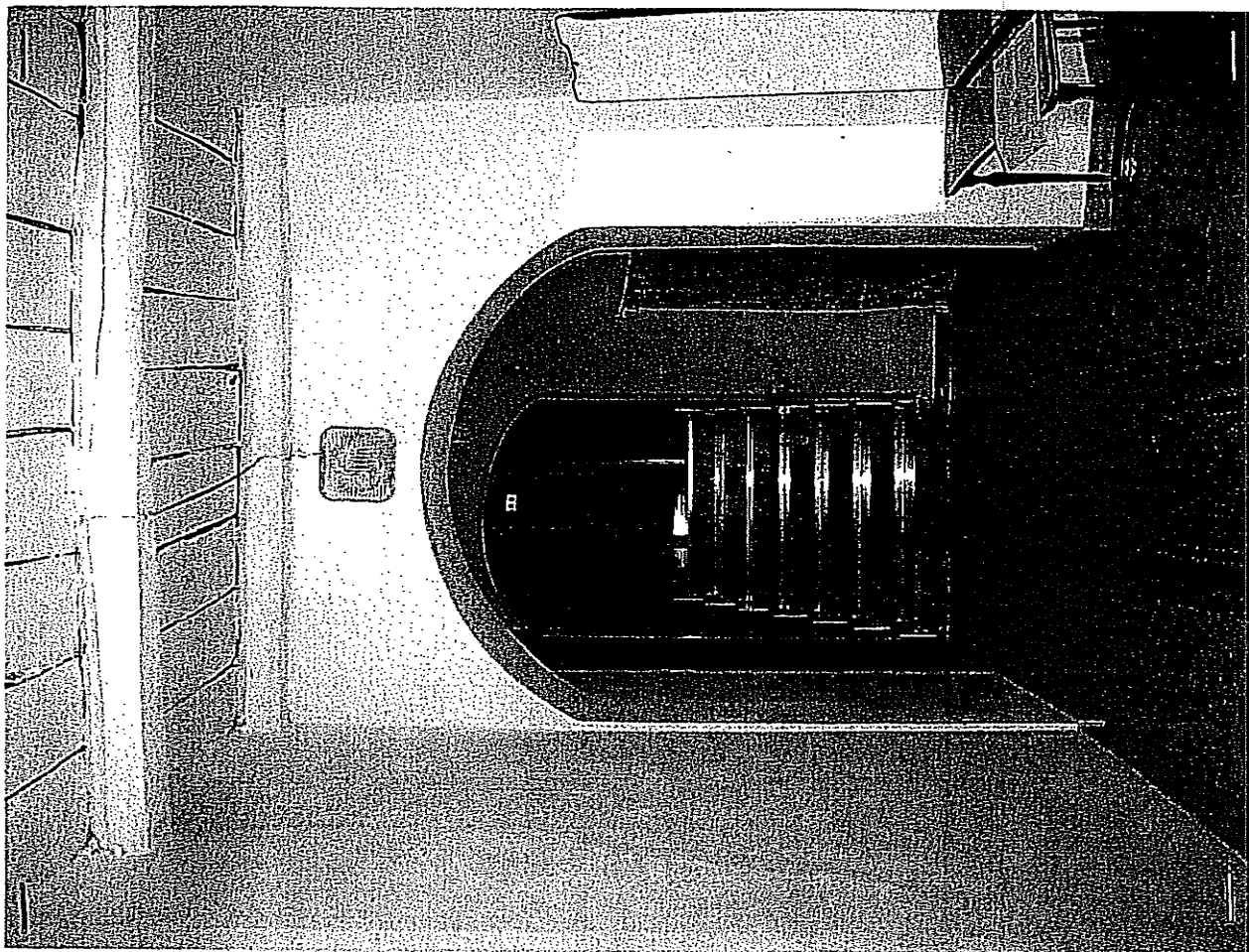




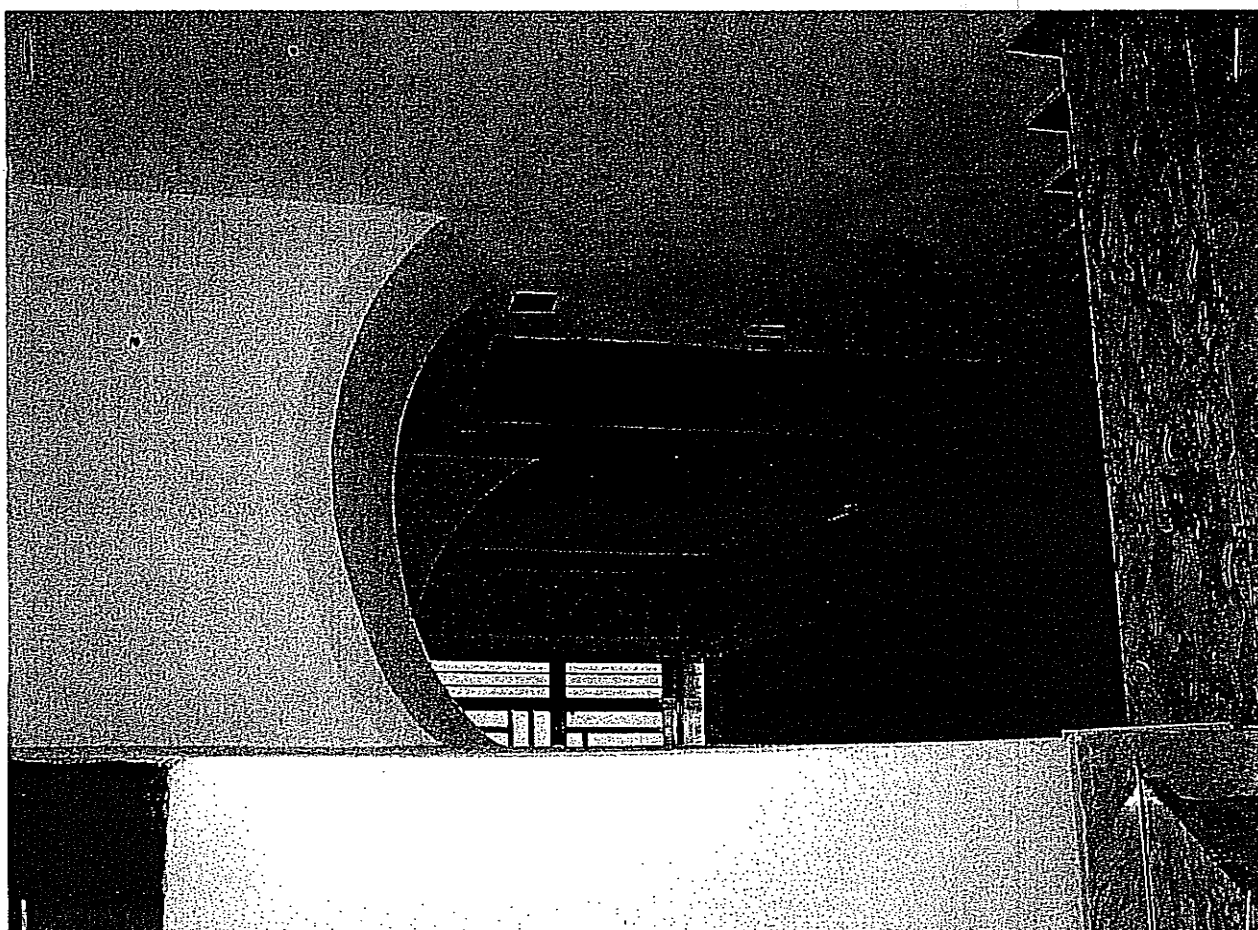
*FOTO N°15 e N°16: Cucina e bagno, lotto n°3.*



el



*FOTO N°17: Corridoio d'ingresso principale del lotto n°3.  
FOTO N°18: Scale interne, lotto n°3.*



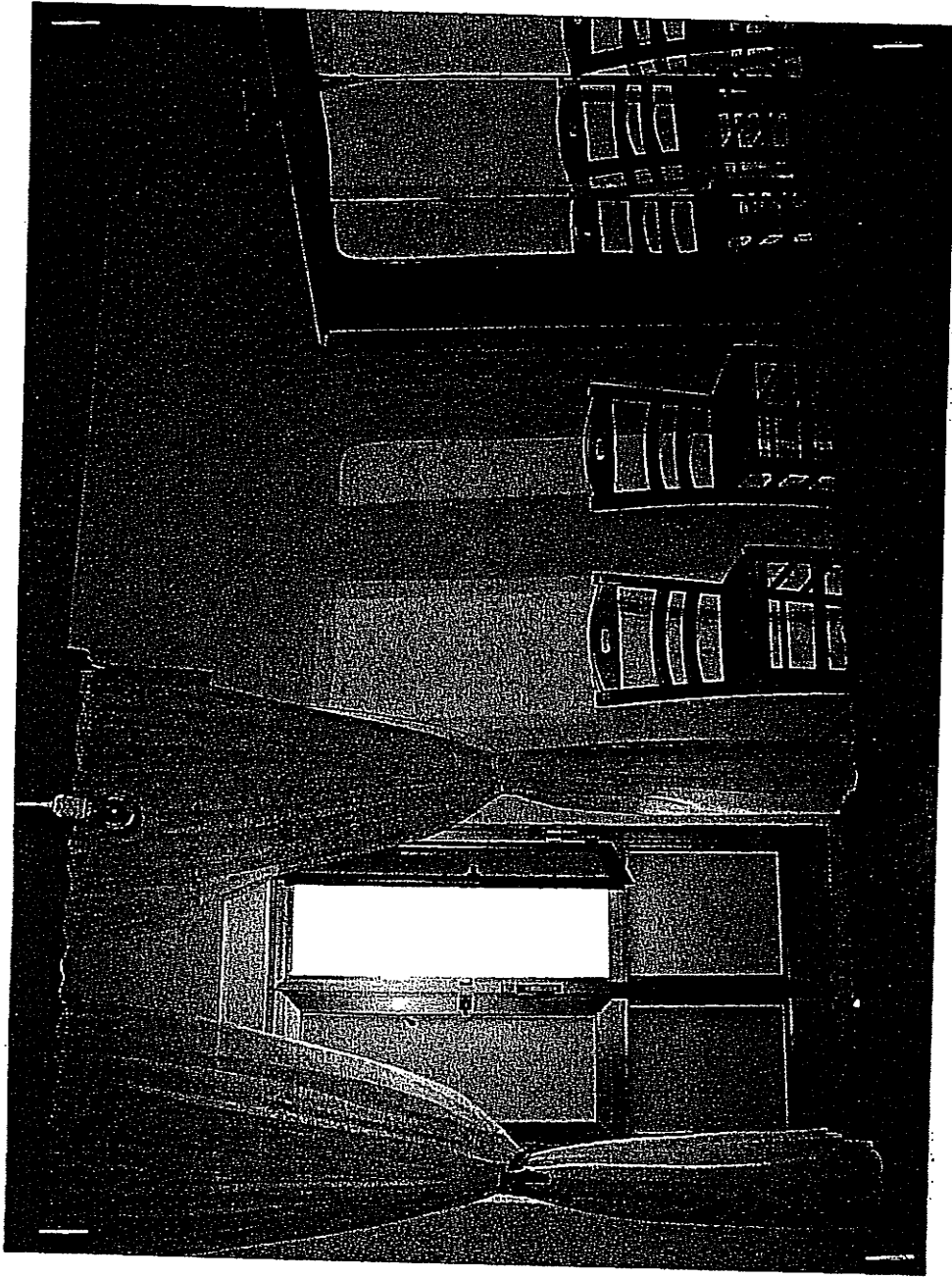


FOTO N°19: Stanza da letto, lotto n°3.  
FOTO N°20: Soffitti in legno, lotto n°3.

