

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2016***

***PROMOSSA DA***

***BANCA CARIME***

***CONTRO***

**[REDACTED]**

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG***

***RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL  
COMPENDIO PIGNORATO***

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, mi nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.45/2016.

Mi veniva conferito l'incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").

Esaminato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva immobiliare, nell'immediatezza mi recavo in catasto al fine di estrarre la necessaria planimetria.

Di fatto estraevo una visura storica dell'appartamento, ma non mi veniva consegnata alcuna planimetria, atteso che la stessa neanche risultava inserita nel sistema.

Ad ogni modo provvedevo a convocare il primo accesso nell'immobile esecutato, a far data del 14 settembre 2016, ore 17:00

In pari data, sul posto era presente [REDAZIONE], il quale precisava di essere il figlio dell'esecutato e di abitare l'appartamento per cui è CTU con la propria famiglia.

Prendevo cognizione dei luoghi, verbalizzando e fotografando il necessario alla redazione della perizia.

Alle ore 18:00 chiudevo il verbale, controfirmato dai presenti, sospendevo le operazioni con riserva di un successivo accesso nel momento in cui avessi avuto contezza della planimetria catastale e della pratica di condono edilizio che in corso d'accesso il [REDAZIONE] mi esponeva.

Ad ogni modo, al fine di procedere nella lavorazione di consulenza e di predisporre la breve relazione scritta, la presente, raccolti gli elementi necessari, ad accatastamento avvenuto, notificavo la sommaria relazione in cancelleria, per come segue:



STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 1) 1/1 della p.p. appartamento di vani 6,5 ubicato in Catanzaro, località S. Janni, riportato al N.C.E.U. foglio 71 part. 7 sub 7, la cui soppressione ha originato la particella 264 sub 2 sempre del medesimo foglio di mappa, ossia il foglio 71 di Catanzaro, in testa a [REDACTED]  
quindi l'iterà proprietà elencata al punto 1 di cui sopra.

### SOMMARIADSCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 14 settembre 2016 e successivamente a seguito dell'effettivo riscontro da parte dell'UTE di Catanzaro col quale mi si autorizzava d'ufficio alla formalizzazione dell'accatastamento dell'immobile, detta formalizzazione, si precisa, è avvenuta solo in data 20 dicembre 2016, per cui ne è seguito l'ulteriore accesso per il rilievo dei luoghi.

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nel quartiere S.Janni di Catanzaro, all'interno di un agglomerato abitativo sorto a seguito di edilizia spontanea ed abusiva degli anni 70/80, ora in parte sanato dai rispettivi condoni susseguitesesi nel tempo. Sulla base dell'accesso avvenuto il 2 gennaio 2017, ho avuto modo di riscontrare che l'appartamento si compone da un ingresso-cucina con attigua piccola dispensa, da un annesso soggiorno, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio. Il bagno e le due stanze da letto affacciano su un balcone. Si rimanda comunque alla allegata planimetria di rilievo ed avvenuto censimento da parte dell'ausiliario del sottoscritto, datato 11 gennaio 2017, per ulteriori dettagli.

### DATI CATASTALI AGGIORNATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
I		71	264 (ex7)	2	3		A/4	2	6,5vani	€ 208,13	Mod. identificativo prot. CZ0147490 del 12/12/2014	
Indirizzo				Via Finme Neto,28								
Notifica				-				Partita				-
INTESTATO												
I	[REDACTED]										(1)Proprietà per 1/1	

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*Abitato dalla famiglia del figlio dell'esecutato, [REDACTED] senza alcuna formalizzazione contrattuale, atteso che l'attuale occupante è figlio del proprietario esecutato.*

### **PREMESSA**

Facendo seguito alla breve relazione scritta già depositata, con la presente si dà corso al completamento del mandato ed alle risposte ai sottoelencati quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico;
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);
- 11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

## **OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**

*Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento, esaminavo il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto. Nei giorni successivi, provvedevo a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, provvedendo inoltre a fissare la data dell'accesso all'immobile pignorato. L'accesso avveniva secondo le modalità comunicate nella breve relazione già depositata e ne conseguiva la necessaria redazione e presentazione all'UTE di Catanzaro della planimetria per il completamento formale dell'accatastamento.*

### **ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)**

*Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della banca ricorrente e da parte dell'esecutato a mezzo del proprio legale.*

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*1)1000/1000 della p.p. appartamento di vani 6,5 ubicato in Catanzaro, località S. Janni, riportato al N.C.E.U. foglio 71 part. 7 sub 7, la cui soppressione ha originato la particella 264 sub 2 sempre del medesimo foglio di mappa, ossia il foglio 71 di Catanzaro, in testa a [REDAZIONE]*

*quindi 1000/1000 dell'intera proprietà elencata al punto 1 di cui sopra e per come nella variazione per presentazione della planimetria mancante, IN DATA 11 GENNAIO 2017, a seguito di regolare autorizzazione del G.E. di codesto Tribunale di CATANZARO, ossia in definitiva foglio 71, particella 264 sub 2.*

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

*Eseguita sulla base degli atti cartacei in mio possesso e sul riscontro dell'accesso sul bene esecutato.*

*L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nel quartiere S.Janni di Catanzaro, all'interno di un agglomerato abitativo sorto a seguito di edilizia spontanea degli anni 70/80, ora in massima parte sanato dai rispettivi condoni susseguitesesi nel tempo.*

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

*Sulla base dell'accesso avvenuto il 2 gennaio 2017, ho avuto modo di riscontrare che l'appartamento si compone da un ingresso-cucina con attigua piccola dispensa, da un annesso soggiorno, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio.*

*Il bagno e le due stanze da letto affacciano su un balcone.*

*Si rimanda comunque alla allegata planimetria di rilievo e di accatastamento per ulteriori dettagli.*

### **DATI CATASTALI**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		71	264 (ex7)	2	3		A/4	2	6,5vani	€ 208,13	VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (N. 321.1/2017)
Indirizzo				Via Fiume Neto,28							
Notifica							-	Partita			-

INTESTATO

1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1
---	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	-----------------------

### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*L'appartamento risulta abitato dalla famiglia del figlio dell'esecutato, [REDACTED], senza alcuna formalizzazione contrattuale per come dichiarato dal signor [REDACTED].*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

*Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, reputo necessario indicare le specifiche caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni, livelli di rifiniture, e conformità catastale.*

#### **LOCALIZZAZIONE**

*L'immobile pignorato, è ubicato nella zona est della città di Catanzaro, nel quartiere S.Janni, borgata per lo più interessata da edilizia realizzata abusivamente nel corso degli anni 80.*

### **DESTINAZIONE D'USO**

*Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione prevalente A/4 , civile abitazione.*

### **TIPOLOGIA EDILIZIA**

*L'immobile oggetto di pignoramento, nel suo complesso, è costituito da un unico corpo di fabbrica annesso ad altro edificio su di un lato, si sviluppa su due distinti piani, il piano terra che non risulta oggetto di CTU, ed il primo piano di cui ci si occupa per la redazione della presente consulenza.*

### **DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI**

*L'immobile pignorato, corrisponde alla lettura della planimetria formalizzata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone per come nella suesposta descrizione generale.*

### **LIVELLI DI FINITURE**

*L'appartamento di interesse alla CTU, risulta completato con rifiniture mediocri, con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici e di riscaldamento sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge.*

*Le porte interne sono in legno tamburato così come il portone esterno, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, nella comune maniera in uso negli anni 80, nell'edilizia di quegli anni in cui imperava l'abusivismo.*

*La pavimentazione ed i rivestimenti sono del tipo monocottura di colorazione varia, le pareti sono tinteggiate con colori pastello e con materiali mediocri.*

*La copertura è realizzata con profili metallici e pannelli metallici grecati, il canale di gronda con pluviali che conducono a terra.*

*L'esterno si presenta rifinito con intonaco civile trattato con pitturazione al quarzo plastico, seppure sono evidenti i segni del tempo che hanno prodotto modesti distacchi sul cornicioni e sugli sporti.*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

*La conformità catastale viene configurata allo stato dei luoghi a seguito della depositata planimetria all'attualità da parte dell'ausiliario del sottoscritto, tale planimetria riporta la data della ricezione d'ufficio, ossia l'11/01/2017.*

### **CRITERIO DI STIMA**

*Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, ho proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.*

*Alle suddette informazioni, debesi necessariamente aggiungere che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, in special modo per quanto alle zone periferiche della città, come nella fattispecie.*

*Aggiungasi pure che in zona, negli anni 2004-2009, si sono edificate alcune unità di buon livello, anche autonome, che comunque non hanno spuntato ottimali quotazioni di vendita, anzi addirittura alcuni rimasti invenduti.*

*Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 794,33/mq. ( borsino immobiliare €652,00+ € 794,00+€ 937,00/3) ed ancora Banca Dati Agenzia delle entrate si attesta in € 920,00/mq. (€ 740,00+ 1.100,00/2)nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari si attesta in € 550,00/mq.*

*Mediando i due suesposti valori avremo la **media ponderata di € 754,78/mq.**, che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, ciò per quanto anche all'intero contesto, con difficoltà di accesso veicolare, con assenza di parcheggio nelle vicinanze e con deficienza per quanto ai basilari servizi di urbanizzazione.*

### **FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

*L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la naturale formazione di più lotti, per come già in essere secondo gli elaborati catastali.*

### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE**

*Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.*



**CONCESSORI**, del deposito **IDONEITA' STATICA** e della definizione della pratica di **NULLA OSTA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE** derivante dal vincolo medesimo.

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Sulla scorta di quanto sopra riportato, si asserisce che non risulta rilasciato né rilasciabile, allo stato, alcun certificato di agibilità per l'unità pignorata.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, sulla base della copie dello strumento urbanistico vigente, risulta che l'area su cui insiste il lotto pignorato ricade interamente in zona completamente edificata e comunque senza possibilità alcuna di eventuali ampliamenti volumetrici, attesa il noto vincolo di paesaggistico ambientale che grava sull'intera area.

#### **VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.**

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la consistenza degli impianti.

Detti impianti risultano quelli in uso riferito alla fine degli anni 80 e pertanto non pienamente rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, l'impianto elettrico si presenta incassato nelle murature, per quanto alle tubazioni portacavo, risulta munito di normali frutti elettrici (pulsaneria e prese).

Risulta installato un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentate a metano da città .

La classe energetica APE dell'appartamento è la seguente:

- Piano Primo in catasto al foglio 71 part. 264 sub 2 classe energetica "G"  
Quanto sopra risulta dall'allegato certificato APE.

#### **TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'esecutato per mezzo di edificazione diretta, seppure ad oggi non risulta perfezionato il titolo abilitativo urbanistico per le ragioni su esposte.

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

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale formalizzata dal

sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
Appartamento	120,00	100%	120,00
Balcone	10,00	25%	2,50
<b>Totale</b>			<b>122,50</b>

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, ho proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare ed ancora a discrete informazioni assunte direttamente da alcune agenzie immobiliari operanti in zona.

L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi ai valori mediati tra i valori della Banca dati OMI e quelle del Borsino Immobiliare. La media di questi ultimi è stata ulteriormente relazionata e mediata con i valori commerciali appurati a mezzo di più agenzie immobiliari che operano in zona. Sulla base della suddetta argomentazione, ponendo a mediazione i valori suddetti, avremo che la media tra i valori ricavati dai dati ufficiali è la seguente: € 754,78/mq.

I suddetti valori tengono conto delle suesposte caratteristiche urbane di contesto dell'immobile in esecuzione.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq.
Banca dati.	Abitazioni civili	S. Janni di Catanzaro	Media € 920,00
Borsino Immobiliare	Abitazioni civili	S.Janni di Catanzaro	Media € 794,33
Valore medio agenzie immobiliari		S.Janni di Catanzaro	€ 550,00/mq.
Valore Medio di riferimento	Mediazione tra valori OMI e Borsino Immobiliare, ulteriormente mediati col valore posto dalle Agenzie Immobiliari		€ 754,78/mq.
Decremento per lavori di ordinaria manutenzione			10% = €75,48/ mq.
Valore Stimato definitivo al mq.			679,30/mq.



STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI  
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO  
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
<i>Appartamento primo piano, foglio 71 ora part. 264 sub2</i>		
<i>Superficie Commerciale Ponderata</i>	<i>Metro Quadro (mq.)</i>	<i>122,50</i>
<i>Valore Finale al Metro Quadro</i>	<i>Euro (€)</i>	<i>679,30</i>
<i>Valore Totale dell'Immobile</i>	<i>Euro (€)</i>	<i>83.214,25</i>

### CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, tra cui gli oneri tecnici e di urbanizzazione per definire la pratica di condono edilizio pendente presso il Comune di Catanzaro, stimati forfettariamente per € 6.000,00, avremo che il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è il seguente:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	Appartamento al piano primo censito in catasto di Catanzaro al foglio 71, part. 264 sub 2 € 83.214,25- € 6.000,00 = € 77.214,25	€ 77.214,25 <u>(settantasettemiladuecentoquattordici,25)</u>

Riassumendo, è da puntualizzare che l'immobile esecutato è privo di concessione edilizia, è privo di certificato di agibilità e ricade in un ambito territoriale assoggettato al vincolo paesaggistico ambientale.

Deposito la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 31 gennaio 2017

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli



Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 18:00 non potendo

portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le stesse sono e iuvah  
a data da stabilirsi, con un mese prima di aver recepito  
la planimetria catastale.

~~IL CONVENUTI~~

~~IL C.T.U.~~


45/2016

PROSEGUITO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 2 del mese di gennaio dell'anno 2017 alle ore 15:00

Io sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di C.T.U. mi sono recato in sul luogo per cui è  
causa per il proseguimento delle operazioni peritali.

Sul posto sono convenuti

Il signor 

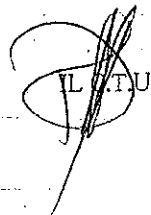
DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Disinquinazione e rilievo dell'appartamento esecutato, ciò al fine  
del successivo allestimento, in quanto la planimetria risulta  
avere un basso stato UTE.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATI DALLI PARTI

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 17/30  
potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le  
stesse concluse

CONVENUTI

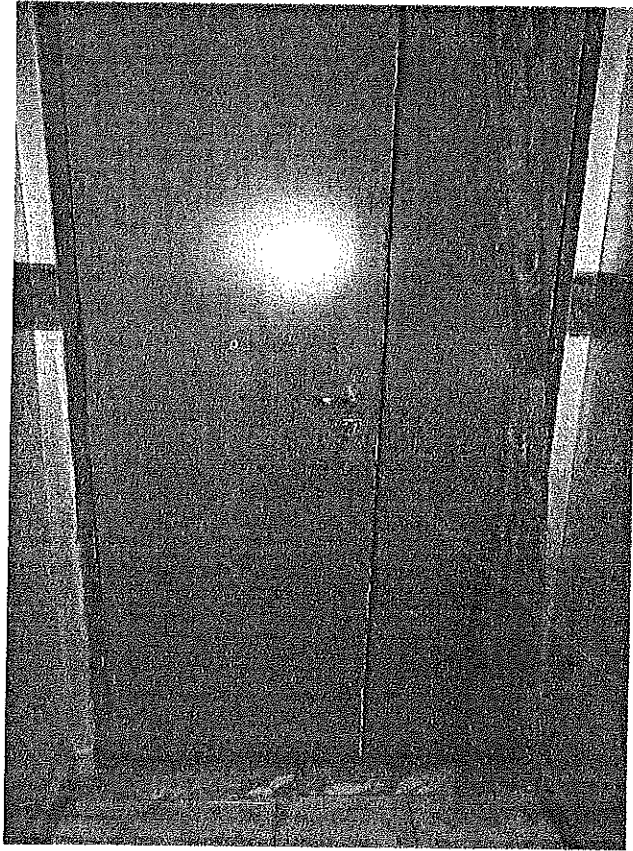
A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "IL T.U." in capital letters.



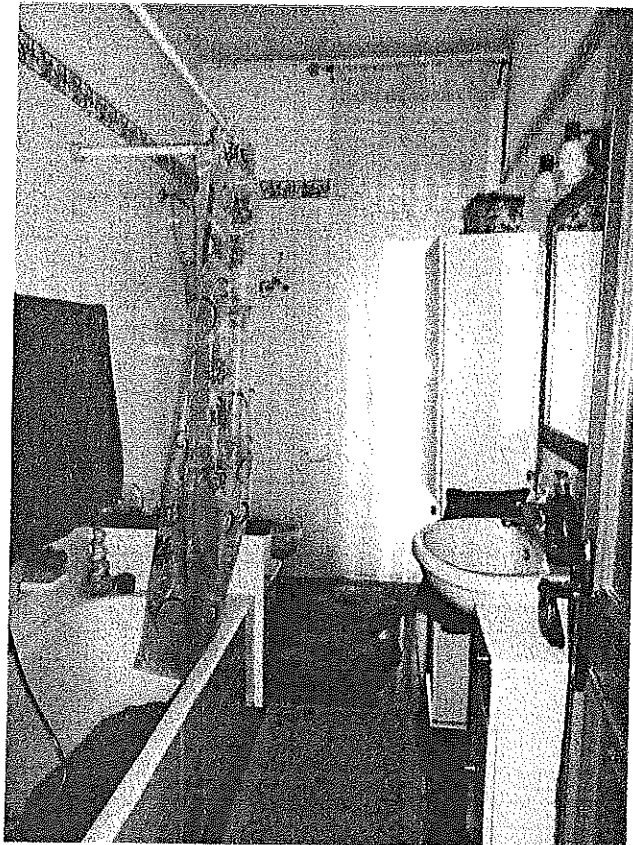
effetto di  
l'ambiente



informazioni



Portone nyano



bagno



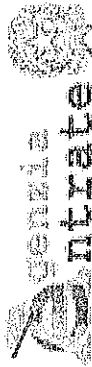
porte interne



N=28400

E=17600

1 Particella: 264



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2016

Data: 02/09/2016 - Ora: 10:28:24 Segue

Visura n.: CZ0076244 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO ( Codice: C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 71 Particella: 7 Sub.: 7

### Unità immobiliare soppressa dal 12/12/2014

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		71	7	7								Variazione del 12/12/2014 protocollo n. CZ0147490 in atti dal 12/12/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 46955.1/2014)
Annotazioni												
di immobile: si costituisce il sub 7 per errore commesso nella registrazione del mod 44 n. 4768/1994												

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
- foglio 71 particella 264 sub. 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2005

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		71	7	7	3		A/4	2	6,5 vani		Euro 208,13	COSTITUZIONE del 24/06/2005 protocollo n. CZ0137724 in atti dal 17/11/2005 COSTITUZIONE (n. 87755.1/2005)
Indirizzo												
VIA FIUME SNC piano: 1;												
Annotazioni												
si costituisce il sub 7 per errore commesso nella registrazione del mod 44 n. 4768/1994												

63861

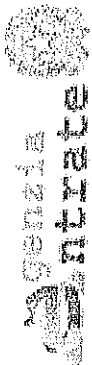
### Situazione degli intestati dal 24/06/2005

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 12/12/2014
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 24/06/2005 protocollo n. CZ0137724 in atti dal 17/11/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 87755.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20878

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/09/2016 - Ora: 10:28.24 Fine

Visura n.: CZ0076244 Pag: 2

## Visura storica per immobile

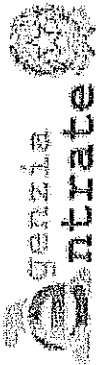
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2016

Visura ordinaria

Richiedente: **RICCELLI DOMENICO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2017

Data: 11/01/2017 - Ora: 12.31.48 Fine  
Visura n.: T144926 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di CATANZARO ( Codice: C352)

**Catasto Fabbricati**  
Provincia di CATANZARO  
Foglio: 71 Particella: 264 Sub.: 2

**Unità immobiliare**

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		71	264	2	3		A/4	2	6,5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 120 m <sup>2</sup>	Euro 208,13	Variazione del 11/01/2017 protocollo n. CZ0001567 in atti dal 11/01/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 321.1/2017)
Indirizzo VIA FIUMENETO n. 42 piano: 1.												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 761/94)												
<b>INTESTATO</b>												

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

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* 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).

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0001567 del 11/01/2017

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

Via Fiume Neto

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 71  
Particella: 264  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Canino Pietro  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Catanzaro

N. 2111

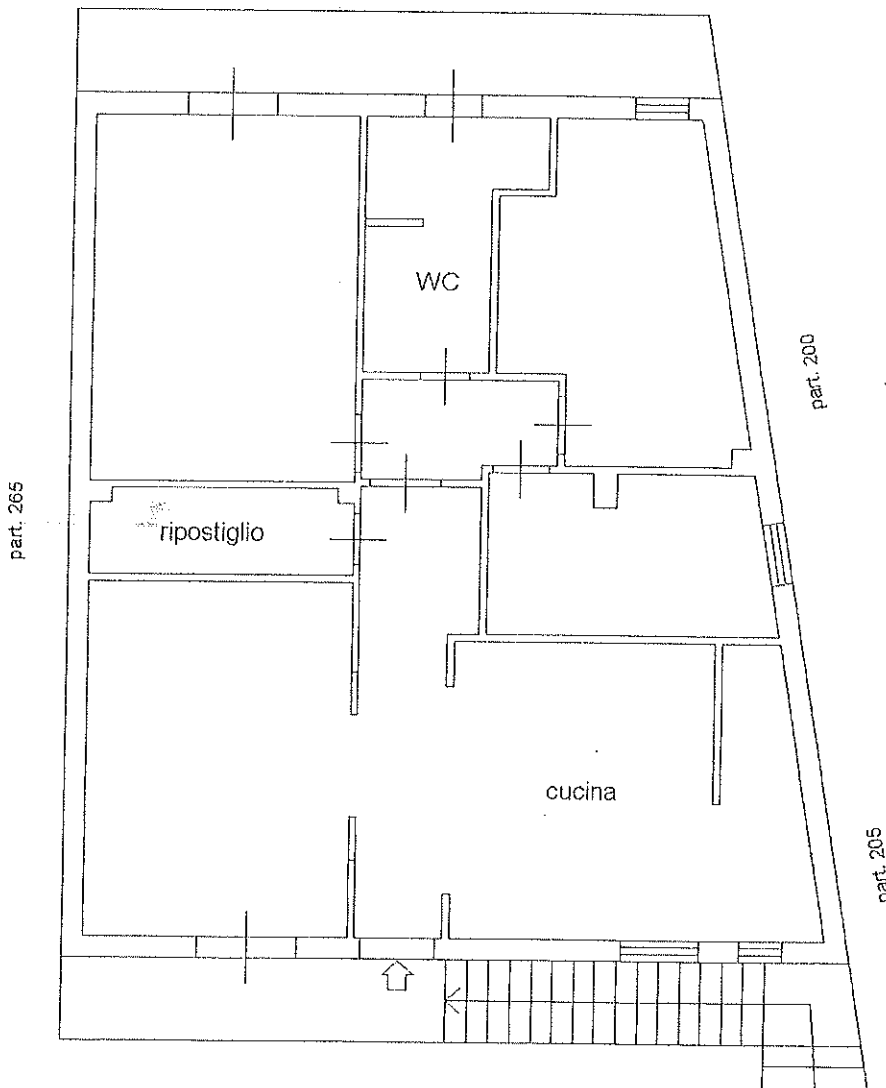
Scheda n. 1

Scala 1:100

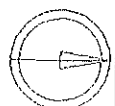
### PIANO PRIMO

H=3.05

part. 658



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 71 - Particella: 264 - Subalterno: 2 >  
VIA FIUME NETO n. 42



Ultima planimetria in atti

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: per presentazione di planimetria mancante							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
										Indirizzo		Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		V		71	264	2						A/4				125			SI
										via fiume neto 42		I							

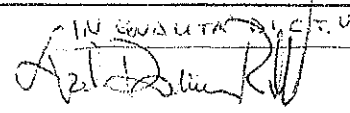
**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**  
 trattasi dell'inserimento di planimetria, in quanto non reperita in archivio, giusta comunicazione dell'agenzia entrate prot. 63631 del 20/12/2016, che si allega in copia, viene inoltre aggiornata l'esatta toponomastica.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

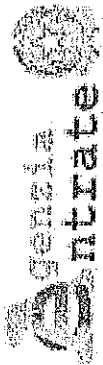
[Redacted Name]  
 quale soggetto obbligato, residente in [Redacted Address]  
 Indirizzo PEC: -----

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.  
 Il Tecnico: **Geom. CANINO PIETRO**

**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CATANZARO n. 2111**  
 Codice Fiscale: **CNNPTR58H29C352I**

*IN CONSULTAZIONE*  


Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



**Direzione Provinciale  
di Catanzaro**  
Ufficio Provinciale - Territorio

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Data: 11/01/2017

Ora: 12.27,05

pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati Protocollo n.: CZ0001567 Codice di Riscontro: 000084067 Operatore: DBRGPP Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)		Comune di CATANZARO (Codice: T2AA)	
Tipo Mappale n.: -		Ditta n.: 1 di 1	
Unità a destinazione ordinaria n.: 1		Unità in variazione n.: 1	
Unità a dest.speciale e particolare n.: -		Unità in costituzione n.: -	
Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità in soppressione n.: -	
Motivo della variazione: VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE			

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale

						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		71	264	2	VIA Fiume NETO n. 42, p. 1		A04			125		

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICIE CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1

Divisione:	Foglio: 71	Particella: 264	Subalterno: 2					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza			
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	120		D	16				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Arce scoperte o assimilabili



000084067

Definizione ver. 1.00.0

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro

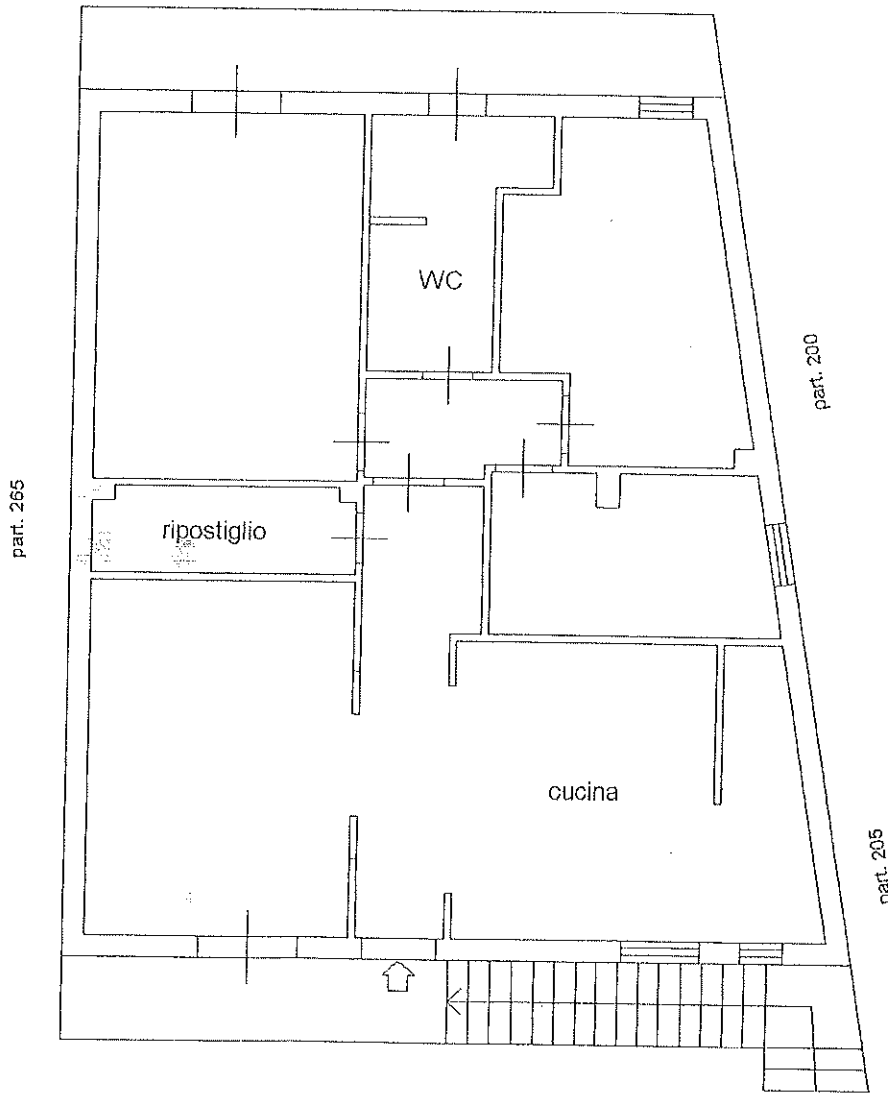
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro  
Via Fiume Neto civ. 42

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 71 Particella: 264 Subalterno: 2	Compilata da: Canino Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2111
---	---

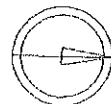
n. 1 Scala 1:100

PIANO PRIMO  
H=3.05

part. 658




Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro  
Iscrizione Albo  
N. 2111  
Geometra  
Pietro Canino.



Catanzaro, 20 DIC 2016

Ufficio Provinciale - Territorio

  
Al Geom. Riccelli Domenico  
Pec.: ricellidomenico@erubapec.it

Prot. N° 2016/ 63.631

**OGGETTO:** Inserimento in atti di planimetria catastale Comune di Catanzaro  
Foglio fog. 71, part. 264 sub. 2.

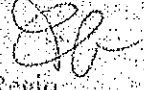
Con riferimento alla sua richiesta prot. n. 100351 del 24/11/2016 tendente all'inserimento in atti di quanto in oggetto, si comunica che la planimetria allegata alla dichiarazione di nuova costruzione partita 9172, non risulta al momento reperibile presso i nostri archivi.

Quotora la S.V. sia in possesso di una copia certificata della planimetria in parola, oppure della seconda copia rilasciata per ricevuta, corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso questo Ufficio che, dopo la verifica di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, provvederà ad acquisirla in banca dati.

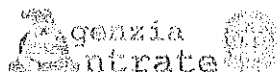
E' comunque facoltà della S.V., al fine di reintegrare la planimetria non reperibile, produrre, con le modalità previste dal D.M. 701/94, un atto di aggiornamento DOCFA in esenzione dei tributi catastali, con causale "planimetria mancante" e riportante nelle note gli estremi della presente comunicazione. Si comunica che il responsabile del procedimento è il geom. Giovanni Pagano.

il Funzionario delegato (\*)

Francesco Giacobbe



(\*) Firma su delega del direttore provinciale Vincenzo Giuseppe Regio



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1200	L	3,1	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,7	3,9	N
Box	NORMALE	380	520	L	2	2,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	285	380	L	1,4	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	190	235	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3,7	5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci  
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

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

Questo sito utilizza cookie in conformità alla policy e cookie che rientrano nella responsabilità di terze parti. Proseguendo nella navigazione acconsenti all'utilizzo di cookie.  [maggiori informazioni](#)  [Privacy Policy](#)

**Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali**

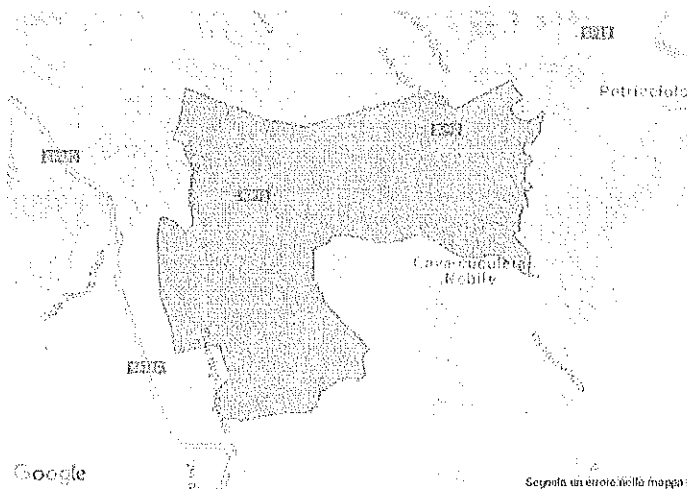
[Home](#) | [Chi siamo](#) | [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Condizioni di utilizzo](#) | [Web Service](#) | [Contatti](#)

[Accesso operatori](#)

[VENDI SUBITO](#) | [AFFITTA SUBITO](#) | [STIMA IN LOCO](#) | [STIMA TELEFONICA](#) | [STIMA ONLINE](#) | [CALCOLATORE MQ COMMERCIALI](#) | [CALCOLATORE VALORE CATASTALE](#)

# Catanzaro - CZ

Zona Cava, Campagnella



[Vedi Rendimenti di locazione](#) | [Stampa Quotazioni di zona](#) | [Salva Quotazioni di zona \(pdf\)](#)

[INDIETRO](#)  
[REGISTRAZIONE OPERATORI](#)  
 Sei un agente immobiliare?  
[Clicca qua](#)

**Borsinoservice**  
 Dati & Servizi per il settore immobiliare

**VALUTAZIONI e PERIZIE IMMOBILIARI CERTIFICATE**  
 a partire da 110 €

**WEBSERVICE QUOTAZIONI e VALUTOMETRI IMMOBILIARI**

**Sportello Telematico**  
 Visure e Dati Immobiliari on line

**MOSTRA**  
 Quotazioni di vendita

**MOSTRA**  
 quotazioni di locazione

**PLANIMETRIE CATASTALI**  
 29,80 €

**ELAB. & ESTRATTI MAPPA**  
 a partire da 19,80 €

	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
<b>ABITAZIONI CIVILI</b>	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
732 €/mq	879 €/mq	1.027 €/mq	<a href="#">Valutometro</a>
<b>VILLE E VILLINI</b>	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
866 €/mq	1.013 €/mq	1.160 €/mq	<a href="#">Valutometro</a>
<b>ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO</b>	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
652 €/mq	794 €/mq	937 €/mq	<a href="#">Valutometro</a>

**VISURE CATASTALI**  
 a partire da 9,80 €

**VISURE IPOTECARIE**  
 a partire da 29,80 €

**VISURE PROTESTI**  
 a partire da 9,80 €

**VISURE CAMERALI**  
 a partire da 14,80 €

**Guide Immobiliari**  
 Normative & Informazioni

**COME VALUTARE GLI IMMOBILI**

**COME VENDERE AL MEGLIO**

**GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO**

**GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE**

**SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI**

**NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI**

**Valutometri & Utility**

#### COME VALUTARE UN IMMOBILE

- » Come si misurano gli immobili
  - » Come calcolare la superficie commerciale
  - » Come calcolare il valore delle Abitazioni
  - » Come calcolare il valore di Uffici Locali e Negozi
- [[Vedi tutto](#)]

#### COME VENDERE AL MEGLIO

- » Diritti e doveri del venditore
  - » Documentazione necessaria alla vendita
  - » Come rintracciare un atto notarile ed averne copia
  - » Conformità catastale e riferimenti urbanistici
- [[Vedi tutto](#)]

#### NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- » Tabella Categorie Catastali
  - » Le imposte per l' Acquisto
  - » Come si calcola il valore catastale degli immobili
  - » Il prezzo in atto - Il sistema prezzo-valore
- [[Vedi tutto](#)]

#### GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO

- » Imposte sull'acquisto
  - » Diritti e obblighi dell'acquirente
  - » Le principali Verifiche preliminari
  - » Preliminare Trascrizione e Costi
- [[Vedi tutto](#)]

#### GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE

- » Le 5 tipologie di contratti di locazione residenziali
  - » Nullità dei contratti di locazione
  - » Le tasse sui redditi da locazione
  - » Il regime della "cedolare secca"
- [[Vedi tutto](#)]

#### SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI

- » Ripartizione delle quote ereditarie
  - » La scelta tra donazione e testamento
  - » Testamento contenuti e requisiti
  - » Le caratteristiche della donazione
- [[Vedi tutto](#)]

Collabora con noi

#### STIMA IN LOCO

Valutazione con sopralluogo  
(Possibilità certificazione)

**Precisa**

Devi Vendere o Affittare.  
Vuoi sapere quanto realmente  
puoi realizzare?

Chiama subito al  
**3317779677**  
o compila il Form

[Procedi](#)

#### STIMA TELEFONICA

Valutazione senza sopralluogo  
(Possibilità certificazione)

**Attendibile**

Stai valutando un'operazione  
Immobiliare. Hai bisogno di una  
stima indicativa?

Chiama subito al  
**3317779677**  
o compila il Form

[Procedi](#)

#### STIMA ONLINE

Valutazione automatizzata  
(Senza certificazione)

**Generica**

Vuoi avere un'idea generica del  
valore di un immobile?

Compila il Form  
(risposta immediata)

[Procedi](#)

Principali indirizzi della zona: Cava, Campagnella CATANZARO

[Mostra tutti](#)

Contrada Apostolello

Simeri Crichi

Via Degli Angioini Catanzaro Sala

Via Degli Angioini, Catanzaro

Via Degli Svevi Catanzaro

Via Dei Conti Ruffo

Via Fiume Mesima

Via Fiume Mesina

Via Fiume Tacina

Via Fiume Tacina 222

[Mostra tutti gli indirizzi](#)

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

Data 27/01/2017 Ora 09:54:05  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 5164 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 1119  
Ispezione n. CZ 5165/3 del 2017  
Inizio ispezione 27/01/2017 09:53:55

Richiedente RICCELLI DOMENIC

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 71 - Particella 7 - Subalterno 7

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 26/01/2017

---

**Elenco immobili**

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 71 Particella 7 Subalterno 7

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 2101 Registro Generale 12745  
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 5787/3535 del 28/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare 3031 Registro Generale 3852  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1010 del 24/02/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CZ 5164 del 2017  
Ispezione n. CZ 5165/4 del 2017  
Inizio ispezione 27/01/2017 09:53:55  
Tassa versata € 4,00

Richiedente RICCELLI DOMENIC

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3852

Registro particolare n. 3031

Presentazione n. 5 del 24/03/2016

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 24/02/2016  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede CATANZARO (CZ)  
Numero di repertorio 1010  
Codice fiscale 80003600790

*Dati relativi alla convenzione*

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

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B  
Richiedente GIOVANNI DI NAPOLI

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C352 - CATANZARO (CZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 71      Particella 7      Subalterno 7  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 6,5 vani  
Indirizzo VIA FIUME NETO  
Piano P1      N. civico -

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CZ 5164 del 2017

Ispezione n. CZ 5165/4 del 2017

Inizio ispezione 27/01/2017 09:53:55

Tassa versata € 4,00

Richiedente RICCELLI DOMENIC

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3852

Registro particolare n. 3031

Presentazione n.5 del 24/03/2016

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 13336590156

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

Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

IL BENE DI CUI AL QUADRO B E' STATO CATASTALMENTE SOPPRESSO IN DATA 12/12/2014 ORIGINANDO LA P.LLA 264/2 DEL FOGLIO 71 DI CATANZARO.

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

Data 25/01/2017 Ora 09:43:12  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CZ 4623 del 2017  
Ricevuta di cassa n. 972  
Ispezione n. CZ 4624/1 del 2017  
Inizio ispezione 25/01/2017 09:43:09

Richiedente RICCELLI DOMENIC

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 71 - Particella 264 - Subalterno 2

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 24/01/2017

---

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



*ATT*

**CITTA' DI CATANZARO**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E S.U.A.P.  
UFFICIO CONDONO

PROT. N. 53711

Catanzaro, li 09 LUG. 2007

**RACCOMANDATA A.R.**

ALLA ~~\_\_\_\_\_~~  
Via ~~\_\_\_\_\_~~  
**CATANZARO**

**e.p.c. AL SETTORE FINANZIARIO  
S E D E**

**OGGETTO :** Legge 28 febbraio 1985 N° 47. Pratica 1° Condono Edilizio N° **1253**.

Da un esame della pratica indicata in oggetto, risulta che la stessa è mancante della seguente documentazione prevista dall'art. 35 della legge 47/85:

N° una marca da bollo da € 14,62 (da presentare al momento del rilascio della concessione edilizia in sanatoria);

Nulla osta paesaggistico - ambientale;

Planimetria e visura catastale del piano primo;

Deposito presso l'Ufficio del Genio Civile del Certificato di Idoneità Statica;

Fotocopia del Codice Fiscale;

Versamento per diritti di segreteria di Euro 98,00 sul c/c n. 72298201, intestato alla Tesoreria Comunale di Catanzaro.

Inoltre, ai fini del rilascio della concessione edilizia la S.V. dovrà corrispondere a quest'Amministrazione i contributi concessori, determinati secondo le tabelle aggiornata al 30 giugno 1989, dell'importo di Euro **366,00**;

Si precisa che detto versamento dovrà essere effettuato su bollettino di c/c n. 722988201 a favore della TESORERIA COMUNALE DI CATANZARO, citando obbligatoriamente nella causale il numero della pratica di 1° condono edilizio.

**In mancanza della documentazione di cui sopra, la pratica, allo stato, è da ritenersi sospesa.**

*09.07.2007*  
**IL RE SP/LE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Salvatore VOICI

**IL DIRIGENTE**

Ing. Vincenzo BELMONTE



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

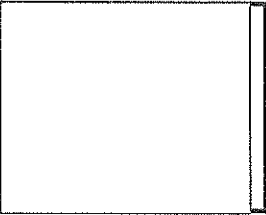
CODICE IDENTIFICATIVO: 03/2017







VALIDO FINO AL: 23/01/2027



## DATI GENERALI









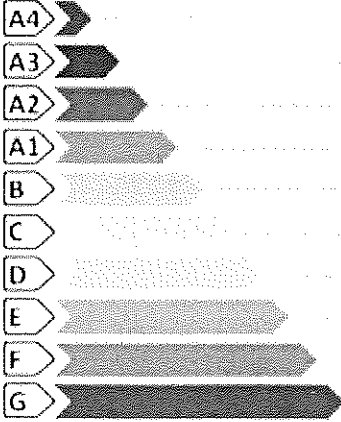




Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Esecuzione Immobiliare</u>
---	---	---

Dati identificativi 		Regione: Calabria Comune: Catanzaro Indirizzo: Via Fiume Neto N° 42 Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____	Zona climatica: C Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 120 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 455 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0				
Comune catastale	Catanzaro	Sezione	/	Foglio	71	Particella	264
Subalterni	da 2 a	/	da a	da a	da a	da a	
Altri subalterni							

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;">  <p>+ Più efficiente</p> <p>- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p><b>348,1</b></p> <p>kWh/m<sup>2</sup> anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <b>B</b> 89,7 Se esistenti: <b>G</b> 348,1
INVERNO	ESTATE							
								
								

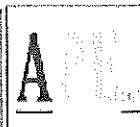


# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL: 23/01/2027



## 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 suo standard.

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

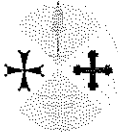
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni	
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	757	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>348,1</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3703	Sm <sup>3</sup>		
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>		
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>3,0</u>	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>64,1</u>	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh		
<input type="checkbox"/>	Eolico				
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento				
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)				

## 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 <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		Si / No			<b>F</b>  <b>273,0</b>  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		Si / No			
R <sub>EN3</sub>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO	NO	2,8	F - EP <sub>gl,nren</sub> = 273	
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL: 23/01/2027



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	455	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	286	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,63	
EP <sub>H,nd</sub>	173,5	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,043	-
Y <sub>IE</sub>	0,56	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>hren</sub>
Climatizzazione Invernale	Caldaia Tradizionale			Gas naturale	25	0,56	η <sub>H</sub>	0,9	310,0
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η <sub>C</sub>		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia Tradizionale			Gas naturale	25	0,38	η <sub>W</sub>	2,1	38,1
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η <sub>FV</sub>	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4				
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

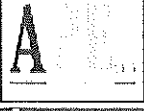


# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL 23/01/2027



## 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.

\* La validità massima di dieci anni è legata : alla successiva allegazione all'Ape in possesso del proprietario (o dell'acquirente o del locatario) del libretto di centrale dell'impianto opportunamente aggiornato dopo aver effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge. Nel caso in cui le operazioni di manutenzione e controllo dei fumi previsti per legge non vengano eseguiti la validità dell'APE è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Domenico Riccelli	
Indirizzo	via Fontana Vecchia 29, Catanzaro	
E-mail	archriccelli@libero.it	
Telefono	3383962140	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Architetti/ Catanzaro 1236	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA 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 nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

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

Data emissione 23/01/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL 23/01/2027



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

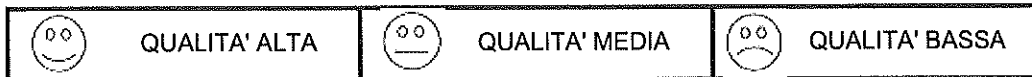
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

### PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato : indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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