

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 15/2023 R.G.ESPR

PROMOSSA DA



BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A.

CONTRO



ALLEGATI ALLA RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI



GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



Dott. Ing. MARIO BITONTI – Via Mario Greco, 21 – 88100 CATANZARO



ALLEGATI:

- 1) - Visura Catastale;
- 2) - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;
- 3) - Verbale di primo accesso e sopralluogo;
- 4) - Certificato di Collaudo D.I.A. prot. n° 61008 del 10/07/2009;
- 5) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 6) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 7) - Attestato di Prestazione Energetica;
- 8) - Documentazione fotografica.





ALLEGATO 1

VISURA CATASTALE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **09/11/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **48** Particella **1336** Subalterno **3**

Foglio **48** Particella **1340** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 268,56**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: DISCESA CARBONE n. 45 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **101 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2019 Pratica n. CZ0060600 in atti dal 04/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10582.1/2019)

Annotazioni: Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **48** Particella **1336** Subalterno **3**

Foglio **48** Particella **1340** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in atti dal 21/12/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16271.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **48** Particella **1336**

Foglio **48** Particella **1340**

> **Indirizzo**

DISCESA CARBONE n. 45 Piano 1

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in atti dal 21/12/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16271.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 268,56**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2019
Pratica n. CZ0060600 in atti dal 04/09/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10582.1/2019)

Annotazioni: Classamento e/o rendita rettificati con
procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. CZ0060960 del
06/09/2019

> **Dati di superficie**



Totale: **102 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **101 m²**

VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. CZ0101696 in
atti dal 21/12/2018 Protocollo NSD n. FUSIONE-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
16271.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/12/2018, prot. n. CZ0101696

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/02/2012 Pubblico ufficiale 
 Sede LAMEZIA TERME (CZ)
Repertorio n. 122 - PERMUTA Nota presentata con
Modello Unico n. 2545.2/2012 Reparto PI di
CATANZARO in atti dal 24/02/2012

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
CATANZARO (C352) (CZ)
Foglio 48 Particella 1340 Subalterno 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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



ALLEGATO 3

VERBALE DI PRIMO ACCESSO E SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Proc. Esec13/2013

Custode: Avv. Emilio Reitano Pandullo



Verbale di accesso del custode giudiziario

L'anno 2023, il giorno 11 del mese di ottobre, alle ore 9:30, io sottoscritto Avv. Emilio Reitano Pandullo, nominato, con provvedimento del 04.09.2023 del G.E., custode dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura immobiliare n. 13/2023 R.G.Es. Tribunale di Catanzaro, creditore BNL contro [redacted] mi sono recato in Catanzaro alla Via Discesa Carbone n. 45, presso l'immobile pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata del 20.09.2023 ricevuta in data 22.09.2023.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì l'Ing. Mario Bitonti nominato CTU dallo stesso provvedimento sopra menzionato.

All'interno dell'immobile pignorato ho rinvenuto la presenza del [redacted] il [redacted]

identificato a mezzo [redacted] lasciato dal [redacted] Comune di Catanzaro

Ho informato i presenti [redacted]

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre



ALLEGATO 4

CERTIFICATO DI COLLAUDO D.I.A. PROT. N° 61008 DEL 10/07/2009



ΔΙΑ 2009 - n° 539

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica
15 FEB 2012
13616

- > Al Signor Sindaco del Comune di CATANZARO
- > Al Responsabile della Sezione Edilizia Privata del Comune di Catanzaro

OGGETTO: Denuncia di inizio attività - prot. n. 61008 del 10 luglio 2009-
Comunicazione fine Lavori e trasmissione documenti.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il sottoscritto

residente a [redacted]

[redacted] quale proprietario e, in riferimento alla Denuncia inizio attività emarginata in oggetto,

COMUNICA

- che, i lavori, sono stati ultimati in data 1° febbraio 2012;

TRASMETTE

- copia della dichiarazione di avvenuta presentazione della variazione catastale;
- certificato di collaudo finale;
- copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti;

Catanzaro, 13.02.2012

Il committente

[redacted]

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica
smistata il
alla Sezione
al Resp. del Proc.
ASTE GIUDIZIARIE.it
Bianco

ASTE GIUDIZIARIE.it
COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE
Fotocopie rilasciate da questo ufficio.
Catanzaro, li 14 DIC. 2016
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Giovanni [redacted]

CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

Il sottoscritto dott. geom. Raffaele Chirumbolo, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n.1266, con studio in Lamezia Terme, via Del Progresso n.181, a seguito incarico ricevuto in data 27.07.2009 dal Sig. [REDACTED] residente [REDACTED] quale proprietario e committente, esaminato il progetto allegato alla denuncia di inizio attività (art.23 del DPR N.380/2001) n. prot. 61008 del 10 luglio 2009, relativo ai lavori di restauro e miglioramento strutturale di un fabbricato in muratura, sito in Comune di Catanzaro, alla Discesa Carbone n. 45 ed, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi sull'immobile interessato,

PREMETTE

-che, l'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Catanzaro reparto fabbricati, al foglio n 48 particella n. 1340 sub.3 e che è stata presentata dichiarazione di variazione catastale;

-che i lavori risultano ultimati in data 1.02.2012;

CERTIFICA

inoltre, ai sensi e per gli effetti dell' art. 23 comma 7 e dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, che le opere edilizie realizzate nell'immobile in premessa indicato sono state eseguite in conformità al progetto presentato con la denuncia di inizio attività n. prot. 61.008 del 10 luglio 2009 e, pertanto ne collauda le opere anche in riferimento all'attestazione dell'avvenuta dichiarazione di inizio attività presentata presso il Dipartimento n.9, settore tecnico decentrato n.6 (ex genio Civile) Regione Calabria con prot. n. 17019 del 30.07.2009.

Lamezia Terme, 6.02.2012

Il tecnico collaudatore

Dott. Geom. Raffaele Chirumbolo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Iscrizione Albo
N. 1266

Geometra Laureato
Raffaele Chirumbolo

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Leg.vo 30/6/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali): I dati personali sopra riportati sono necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge nell'ambito del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo.

I.C.E.R. [redacted]
VIA DELLE PALME N. 7
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
TEL. 0968/462089 FAX 0968/340397

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante dell'impresa [redacted] operante nel settore ELETTRICO con sede in via delle Palme n. 7, 88046 Comune di Lamezia Terme (CZ), Tel. [redacted] Partita IVA [redacted] della Camera C.I.A.A. di CATANZARO n. 165816

- iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di CATANZARO n. 165816
- iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di n. 61528

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO ELETTRICO inteso come:

- nuovo impianto
- trasformazione
- ampliamento
- manutenzione straordinaria
- altro

commissionato da [redacted] installato nei locali nel Comune di

Catanzaro al foglio di mappa n. 48 particella n. 1340 sub 3 in edificio adibito ad uso:

- industriale
- civile
- commercio
- altri usi;

L'impianto ha una potenza massima impegnabile di 3kw.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego: DM 37/08; norma CEI 64-8
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6)
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati
- schema di impianto realizzato
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali
- attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati

Allegati facoltativi:

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 08/02/2012

[redacted signature]

[redacted stamp and signature]

(timbro e firma)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
"Allegato I" (di cui all'articolo 7) del DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 (G.U. Serie Generale n. 61 del 12.3.2008)

DICHIARAZIONE N° 03/10 del... 20-11-2010

Il sottoscritto [redacted]
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) [redacted]
operante nel settore **TERMOIDRAULICO** con sede in via **C.DA GACCIA** n.SNC
comune **88046 LAMEZIA TERME** prov. **CZ**
telefono _____ P.Iva [redacted]
iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di **CATANZARO**
iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n. 443) di **CATANZARO**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica)
Impianto interno a gas per alimentazione caldaia e piano di cottura

inteso come: nuovo impianto trasformazione ampliamento manutenzione straordinaria
 altro (1)

tipologia gas distribuito **Gas II° famiglia (gas naturale/gas metano/canalizzato)**
Nota - per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia, GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da [redacted]
installato nei locali siti nel comune di **CATANZARO** prov. **CZ**
via [redacted] piano _____ interno _____
di proprietà di [redacted] residente in via [redacted]
comune [redacted] prov. **CZ**

in edificio adibito ad uso industriale civile commercio altri usi _____

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell' art. 5 da (2)
- Responsabile tecnico: **GRANATO SERGIO**
- Professionista:
Collegio/Ordine di _____
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) **UNI 7129:2008**
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema d'impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

allegati facoltativi (8) _____

ogni responsabilità _____
il dichiarante (8) _____

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente e del proprietario, ai L. 8 (9)

Il sottoscritto [redacted]
mittente dei lavori sopraindicati dichiara di aver ricevuto copia/e della presente per gli usi consentiti/obbligatori di legge.
firma _____

Committente

Ubicazione Impianto

Impresa/Ditta

Resp. tecnico

Sez. I: Riferimenti inerenti alla documentazione

Quadro A Dichiarazione di conformità⁽¹⁾ n° 03/10 Committente

Progetti:

- Progetto impianto gas⁽²⁾ (Responsabile Tecnico solo per Qn <= 50 kW)
- Progetto impianto gas⁽²⁾ (Professionista per qualunque Qn) rif. _____
- Progetto camino/canna fumaria⁽³⁾ (Responsabile Tecnico solo per Qn <= 50 kW)
- Progetto camino/canna fumaria⁽³⁾ (Professionista per qualunque Qn) rif. _____
- Progetto di prevenzione incendi⁽⁴⁾ rif. _____

Quadro B Dichiarazioni precedenti⁽⁵⁾

- Impianto gas: rif. n° _____ data - - _____
Impresa/ditta _____
- Camino/Canna fumaria: rif. n° _____ data - - _____
Impresa/ditta _____

Quadro C⁽⁶⁾ (facoltativo)

- Progetto impianto interno gas esistente rif. _____
- Progetto camino o canna fumaria esistente (c.c. / c.c.r.) rif. _____
- Certificato di prevenzione incendi (CPI) rif. _____
- Relazione tecnica (D.M. 13/12/93) rif. _____
- Dichiarazione di rispondenza (art. 7, comma 6) rif. _____

Sez. II: Relazione schematica

Quadro A

Impianto gas di portata termica totale (Qn)^(*) = **33,00 kW_{tot}**

Scenario A

- Nuovo impianto gas
- Modifica Impianto gas esistente
- Installazione/allacciamento di apparecchi gas
- Installazione di un tratto di tubazione
- Installazione di un pezzo speciale
- Collegamento degli apparecchi alla canna fumaria
- Realizzazione delle aperture di ventilazione
- Realizzazione delle aperture di aerazione
- Camino singolo Canna fumaria collettiva (c.c.)
- Canna fumaria collettiva ramificata (c.c.r.)
- Altro⁽⁷⁾ Scarico a Parete _____

Scenario B

- Con apparecchi collegati 33,00 kW_{tot}
- Solo predisposizione 0,00 kW_{tot}
(senza collegamento agli apparecchi con terminali chiusi con tappi avvitati)
- Collegamento di _____
- Sostituzione di _____
- Adeguamento alla norma/regola tecnica _____
- Altro⁽⁷⁾ _____

Scenario C

- Esecuzione effettuata in conformità di un progetto redatto da un Professionista
- Esecuzione effettuata in conformità di un progetto redatto da un Responsabile Tecnico

Nota: La relazione schematica dell'intervento effettuato può considerarsi esaustiva spuntando in modo sequenziale gli "Scenari A, B, C".
 (*) La "portata termica totale" dell'impianto gas sul quale sono stati eseguiti i lavori (realizzazione, modifica, sostituzione apparecchi, ecc.), deve essere calcolata sommando le portate termiche nominali (kW) di tutti gli apparecchi gas per i quali l'impianto è predisposto, siano essi installati, preesistenti o installabili in tempi successivi. La portata termica nominale è il valore dichiarato dal costruttore e, più chiaramente il valore maggiore riportato sulla targhetta dell'apparecchio. Per gli apparecchi a condensazione il dato è riferito al potere calorifico inferiore (Hi / p.c.i.).



ALLEGATO 5

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA ZONA B6
DEL COMUNE DI CATANZARO RILEVATE DALL'O.M.I.
PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SE'

Codice zona: B0 MBRE, VIA ASSANTI

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

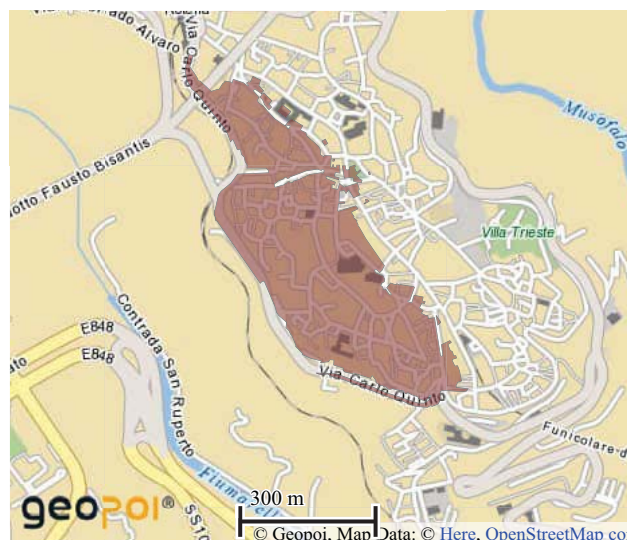
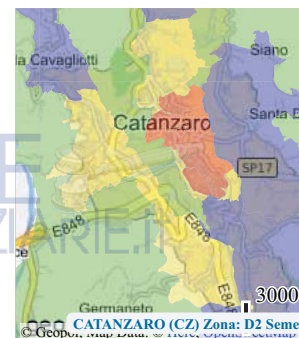
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	980	L	3,3	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	900	L	3,1	3,6	N
Box	Normale	440	490	L	2,6	2,9	N
Posti auto coperti	Normale	350	400	L	2,1	2,3	L
Posti auto scoperti	Normale	210	270	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





ALLEGATO 6

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA ZONA B6
DEL COMUNE DI CATANZARO RILEVATE
DA BORSINO IMMOBILIARE.IT
PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE



Catanzaro (CZ)

ZONA VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

Posizione Zona

Centro

Tipologia Prevalente



Abitazioni Di Tipo Economico

Passa a Borsino PRO

Tutte le Statistiche di Zona ?



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona

Icona	Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
	<u>Quotazioni di Vendita</u>		Quotazioni di Affitto	
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
☆☆☆	Valore minimo Euro 849	Valore medio Euro 982	Valore massimo Euro 1.115	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
☆☆	Valore minimo Euro 682	Valore medio Euro 790	Valore massimo Euro 898	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
☆	Valore minimo Euro 622	Valore medio Euro 698	Valore massimo Euro 774	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
	Valore minimo Euro 729	Valore medio Euro 867	Valore massimo Euro 1.006	Valuta subito questo immobile

Geom. Domenico Corradino

3317779677

096134464

CORRADINO REAL ESTATE

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ

Sito web

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEDI

