

---

# **TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Procedura Esecutiva n. 122/2019 R.G.E.**

**Promossa dalla  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**Contro**

**[REDACTED] +1**

Giudice: Dott. Luca Mercuri

## **ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



**Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752**

**Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270**

**Architetto J. Michela CAPICOTTO**

**Via Aldo Moro, 12**

**Cap. 88050 Pentone (CZ)**

**C.F. CPCMHL84D68C352J**

**partita IVA: 03214250791**

**Cell.: (+39) 320/6961040**

**e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)**

**e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)**



## INDICE

I. Premessa .....	1
1)Quesito richiesto: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....	4
Documentazione fotografica ESTERNO.....	5
 <b><u>Bene 1) foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro A/2 PT</u></b>	
Dettagliata Descrizione Immobile.....	8
Documentazione Fotografica.....	10
DOCUMENTO 1: Planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio.....	18
 <b><u>Bene 2) foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro A/2 P1°</u></b>	
Dettagliata Descrizione Immobile.....	19
Documentazione Fotografica.....	21
DOCUMENTO 2: Planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio.....	31
DOCUMENTO 3: Planimetria elaborata in fase di sopralluogo.....	32
 <b><u>Bene 3) foglio 73 particella 181 subalterno 6, Corte Esclusiva</u></b>	
Dettagliata Descrizione Immobile.....	33
Documentazione Fotografica.....	33
DOCUMENTO 4: Elaborato planimetrico.....	32
2)Quesito richiesto: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari.....	35
3)Quesito richiesto: 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;.....	36
4)Quesito richiesto: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi	



documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);.....38

**5)Quesito richiesto:**

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....45

**6)Quesito richiesto:**

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;.....45

**7)Quesito richiesto:**

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....45

**8)Quesito richiesto:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....46

**9) Quesito richiesto:**

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.....46

**10) Quesito richiesto:**

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....50



**11) Quesito richiesto:**

*la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....51*

**Indice allegati .....53**



***Relazione CTU - Procedimento esecutivo immobiliare n° 122/2019***

Causa promossa da **Banca Nazionale del Lavoro**

Contro [REDACTED] +1

**1. Premessa**

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Song Damiani con provvedimento del 26/10/2020 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 122/19 R.G.E., promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** contro [REDACTED] +1, al fine di valutare n.3 beni (n.2 immobili e n.1 corte di pertinenza), ubicati nel Comune di Catanzaro e censiti al N.C.E.U come di seguito:

- 1) **foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro – A/2 PT;**
- 2) **foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1;**
- 3) **foglio 73 particella 181 subalterno 6, Comune Catanzaro – corte pertinenza esclusiva sub 10 e 11;**

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 05/11/2021 mediante pec depositata presso la cancelleria del G.E. del procedimento immobiliare.

Come da Provvedimento del Presidente del Tribunale del 25.03.2020 - PROT. 1165, le operazioni peritali sono state sospese come conseguenza delle "Misure straordinarie per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19", per poi cessare come effetti sull'attività giudiziaria in data 30 Giugno 2021.

Lo scrivente CTU ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Ufficio Notaio Gualtieri Paola;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

**1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza**

Il sopralluogo di primo accesso ha avuto luogo in data 29/7/2021 alla presenza del debitore esecutato, ossia Sig. [REDACTED] che, assistito dal suo legale Avv. [REDACTED], ha consentito uno



svolgimento pacifico delle operazioni peritali. Inoltre le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del custode nominato, Dott. Commercialista Pullano Domenico.

Il custode nominato, ha concordato preventivamente la data di sopralluogo con il legale difensore del debitore esecutato, come da mail del 27/07/2021 allegata alla presente.

Nella lettera di incarico il G.E., chiede all'esito del sopralluogo, di depositare in Cancelleria una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, in ordine ai seguenti quesiti :

Nella lettera di incarico il G.E., chiede all'esito del sopralluogo, di depositare in Cancelleria una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, in ordine ai seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;**
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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;**

In seguito al primo accesso avvenuto in data 29 Luglio 2021, il sottoscritto CTU ha provveduto a depositare relazione di primo accesso in ordine ai quesiti richiesti, in data 06 Agosto 2021.

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico fabbricato).

### **Risposta ai quesiti**

**Quesito1)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

**Quesito 2)** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

**Quesito 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;





- Quesito 4)** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- Quesito 5)** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- Quesito 6)** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli
- Quesito 7)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Quesito 8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Quesito 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;
- Quesito 10)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- Quesito 11)** la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).



**Quesito richiesto: 1**

**Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**

I beni oggetto di pignoramento (foglio 73 particella 181 subalterni 6,10 e 11) fanno parte di un fabbricato a due piani fuori terra composto da n. 2 abitazioni per piano, disposte in modo speculare, per un totale di quattro unità abitative.

Di seguito si riporta la classificazione dei beni oggetto di stima, così come accertati nelle visure dell'Agenzia del Territorio:

**Catasto Fabbricati :**

- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 10**, categ. A/2 PT, cl U, consistenza 6 vani, sup. catastale 149 mq, rendita Euro 387,34 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);*
- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 11**, categ. A/2 P 1°, cl U, consistenza 6,6 vani, sup. catastale 160 mq, rendita Euro 419,62 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);*
- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 6**, corte pertinenza esclusiva subalterni 10 e 11;*

Come già detto le unità pignorate sono parte integrante di un fabbricato a due piani fuori terra composto da n.4 unità abitative, rispettivamente due a piano terra e due a piano primo. Un corpo scala centrale con annesso androne (meglio visibile nella Fig. pag 5) catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 come B.C.N.C., comprensivo di atrio comune d'ingresso ai subalterni 10,11,13,14 e 15, funge da cerniera e collegamento verticale tra questi immobili. Inoltre nell'elaborato planimetrico di accertamento al foglio 73 part. 181 sub.5 si evidenzia il perimetro dell'ingresso comune.

L'immobile ubicato nel centro periferico della città di Catanzaro, nelle immediate vicinanze della SS280 confina ad ovest con Via Dei Conti Falluc n.50/52 Contrada Mula, mentre est, est e sud con terreni altrà ditta.





Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'esterno del fabbricato:

**Immobilabile sub 11 - P°1**



**Immobilabile sub 10 - PT**

**Portone d'ingresso Sub 10  
Piano T**







**ESTRATTO MAPPA CATASTALE**

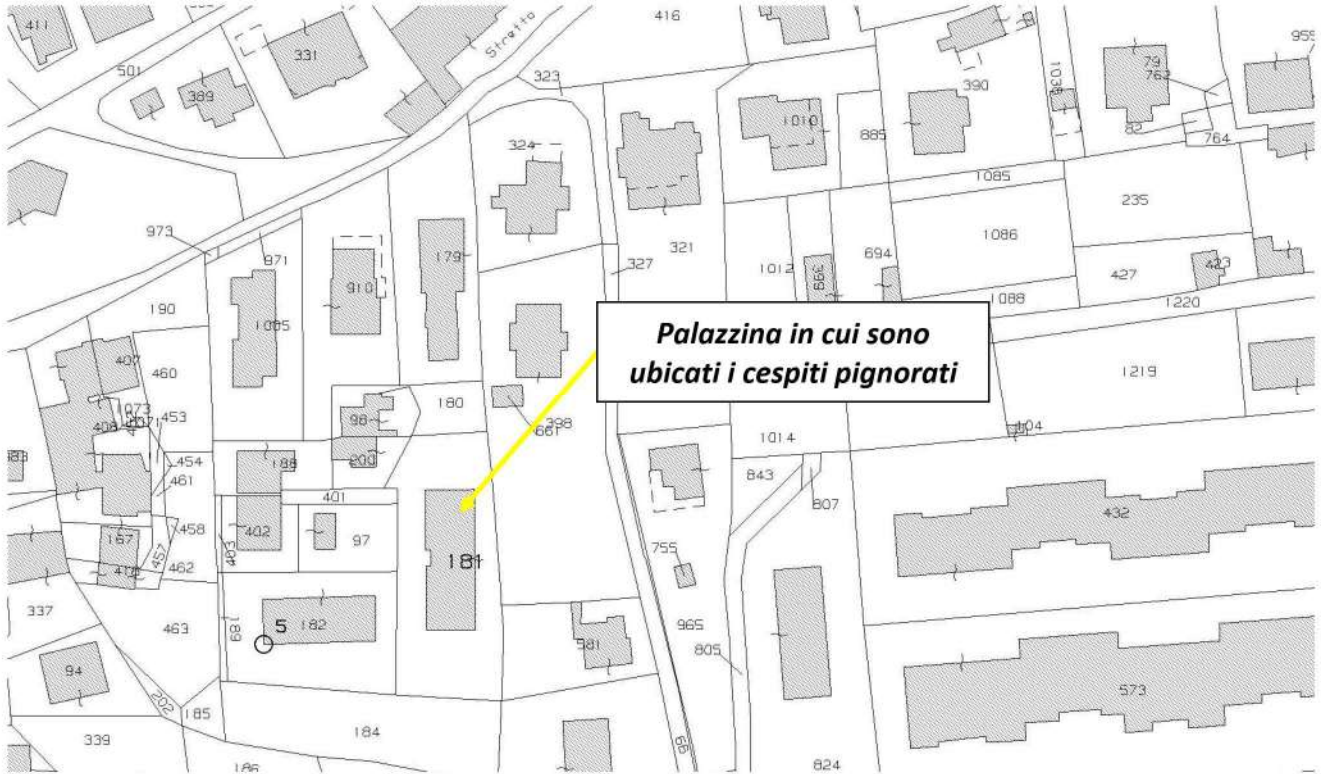


Fig. 1- Individuazione del fabbricato **foglio 73 particella 181**

**GOOGLE MAPS**

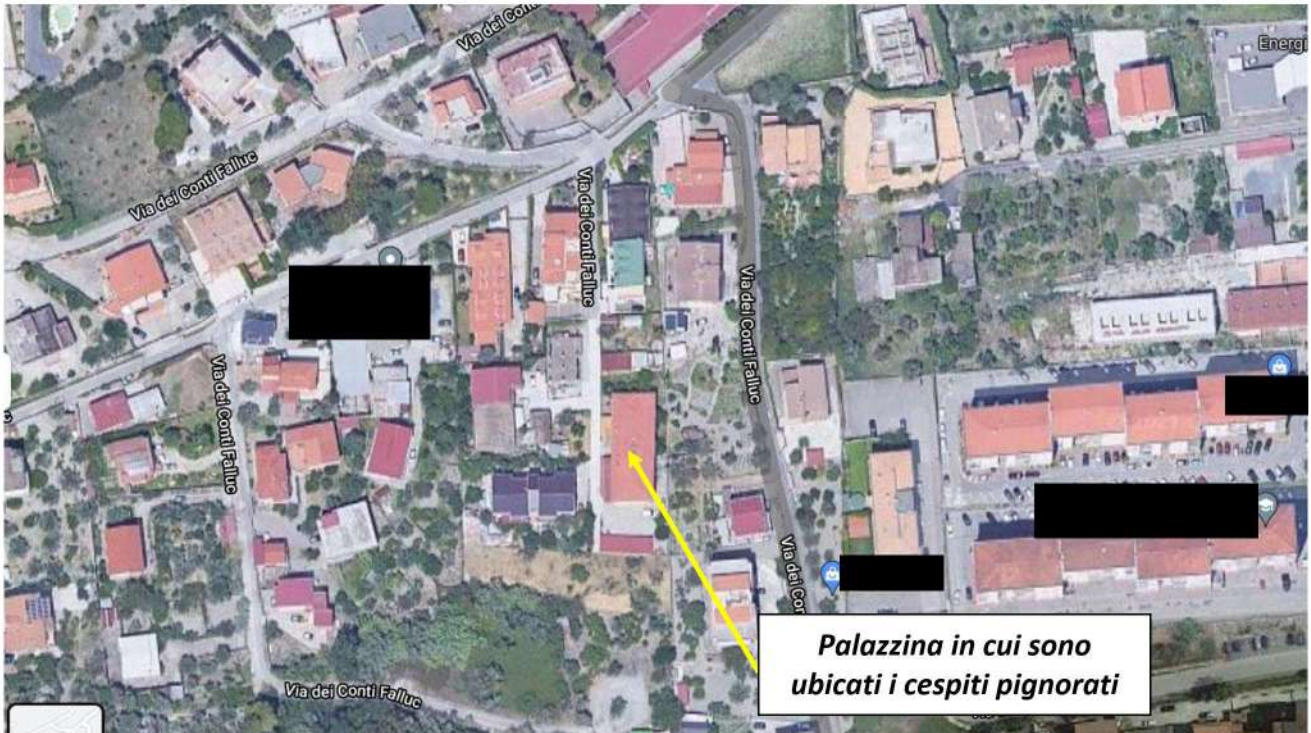


Fig. 2 – Individuazione del fabbricato **foglio 73 particella 181**- google maps



### **Descrizione dettagliata Immobili**

Di seguito una descrizione dettagliata per ogni immobile periziato, di ognuno si allega planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni di ciascun compendio pignorato.

#### ***Bene 1) foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro – A/2 PT;***

Trattasi di un'abitazione che si sviluppa su unico piano, ubicata al piano terra del fabbricato composto da n.4 abitazioni totali distribuite su due piani fuori terra. Un corpo scala centrale catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 come B.C.N.C., comprensivo di atrio comune d'ingresso ai subalterni 10,11,13,14 e 15, funge da cerniera e collegamento verticale tra questi immobili.

L'immobile si compone di una cucina con ripostiglio, un salone molto ampio, due bagni e tre camere da letto, oltre di un corridoio centrale a servizio di ogni camera. All'immobile si accede mediante un portone di legno direttamente dal vano scala

Per come dichiara il debitore esecutato l'immobile non utilizza pannelli fotovoltaici, solare termico, non è dotato di impianto di videosorveglianza.

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 29/07/2021, l'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni di stato e di conservazione..

#### **PIANO TERRA**

Il primo ambiente che incontriamo, una volta entrati nell'abitazione è il vano "ingresso" di circa 29,40 mq; all'immobile si accede attraverso un portoncino in legno (largh. 1,00cm e h 2,20cm). L'ingresso è preceduto dall'atrio comune d'ingresso ai subalterni 10,11,13,14 e 15 di pertinenza del corpo scala catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 B.C.N.C., che funge da cerniera e collegamento verticale tra questi immobili.

Il vano "ingresso" si sviluppa poi come un corridoio che serve da ingresso ai vani dell'appartamento essendo dislocato centralmente.

L'appartamento, come già detto si compone di un salotto, una cucina, due bagni e tre camere da letto. La pavimentazione dell'appartamento tutto è in formelle di gres porcellanato, ad eccezione di bagni dove il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2 mt.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.





Ogni stanza è illuminata artificialmente da lampadari pensili a soffitto, tranne nei bagni dove sono installate plafoniere a soffitto.

Infine in merito agli infissi si rileva che gli stessi sono composti da un infisso interno in legno con vetro, ed infisso esterno in alluminio effetto legno a tapparelle con ali orientabili quale elemento di schermatura verso l'esterno, inoltre internamente le tende in tessuto costituiscono elemento oscurante.

### **IMPIANTI**

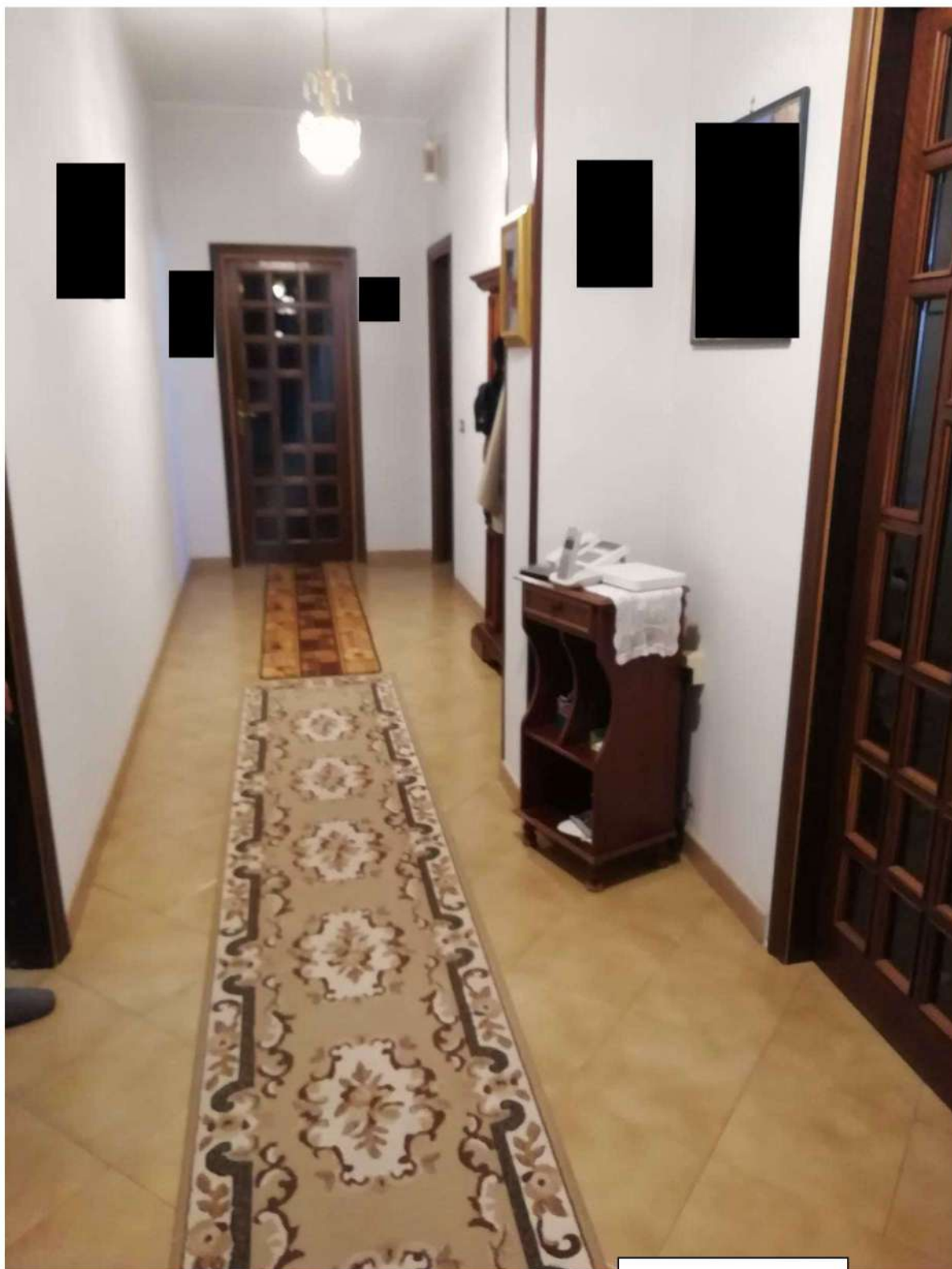
L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina abitazione;
- rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- È presente l'impianto televisivo;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;



➤ foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro – A/2 PT;

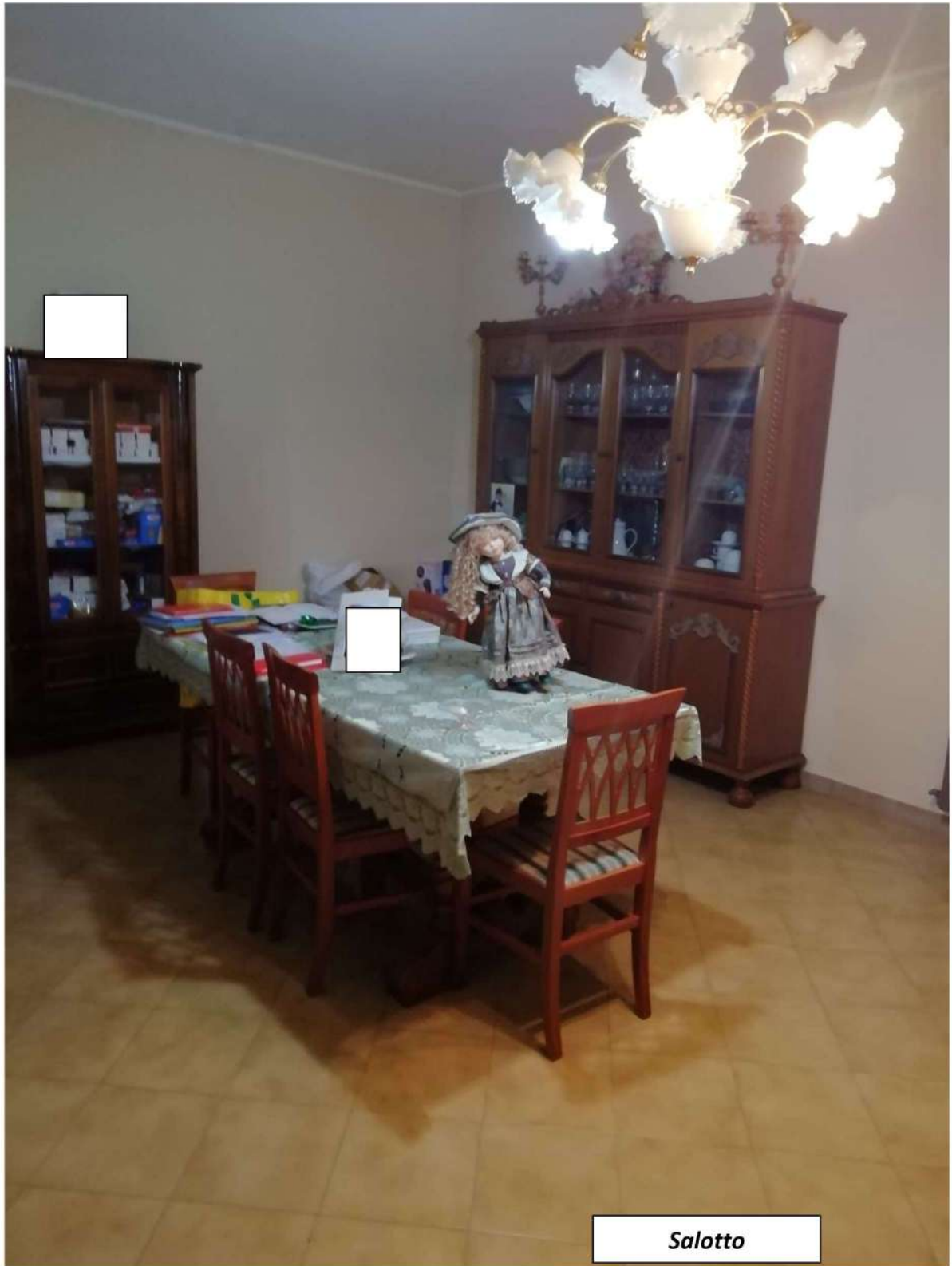
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

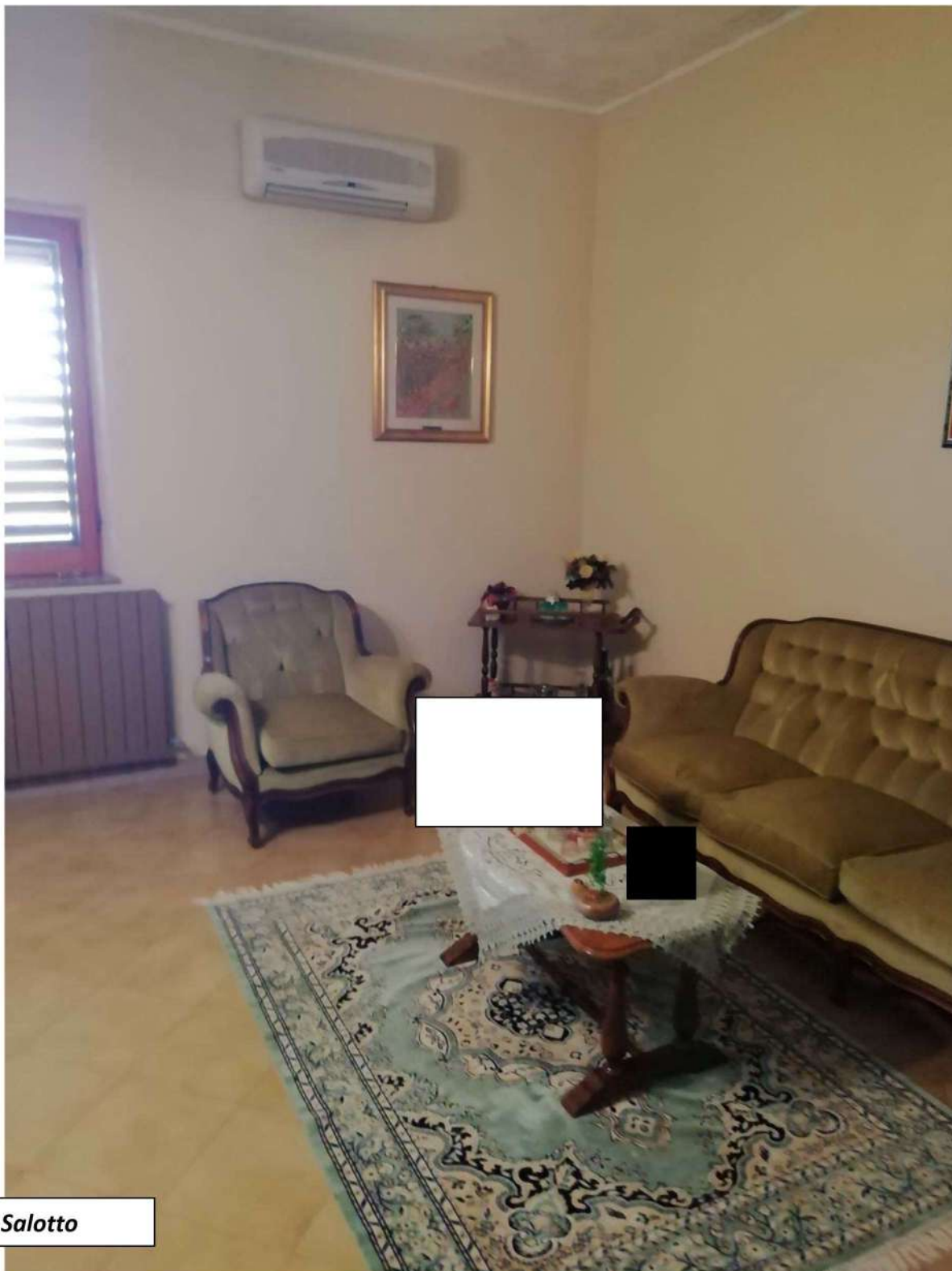


**Corridoio**



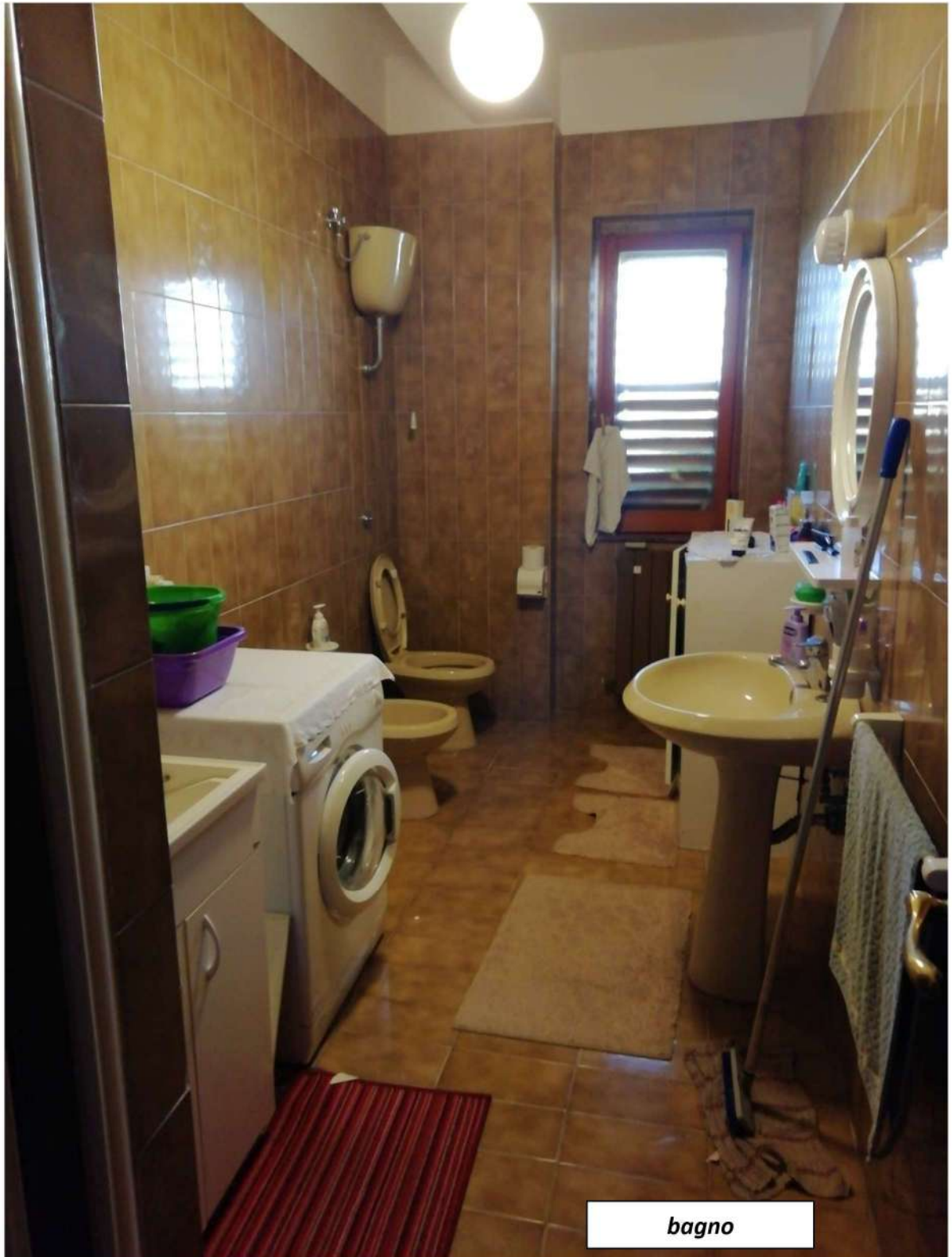






**Salotto**

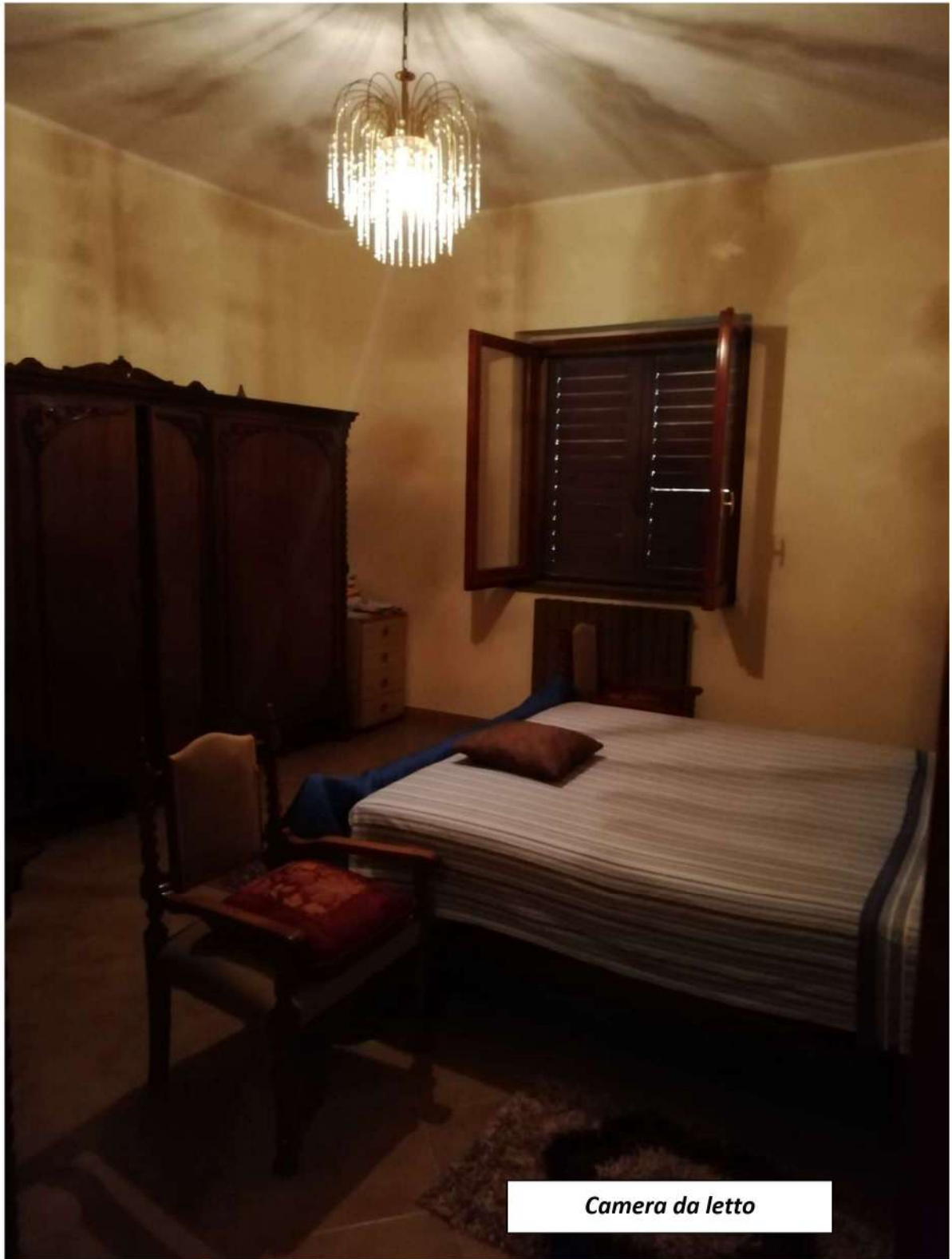




**bagno**









Camera da letto



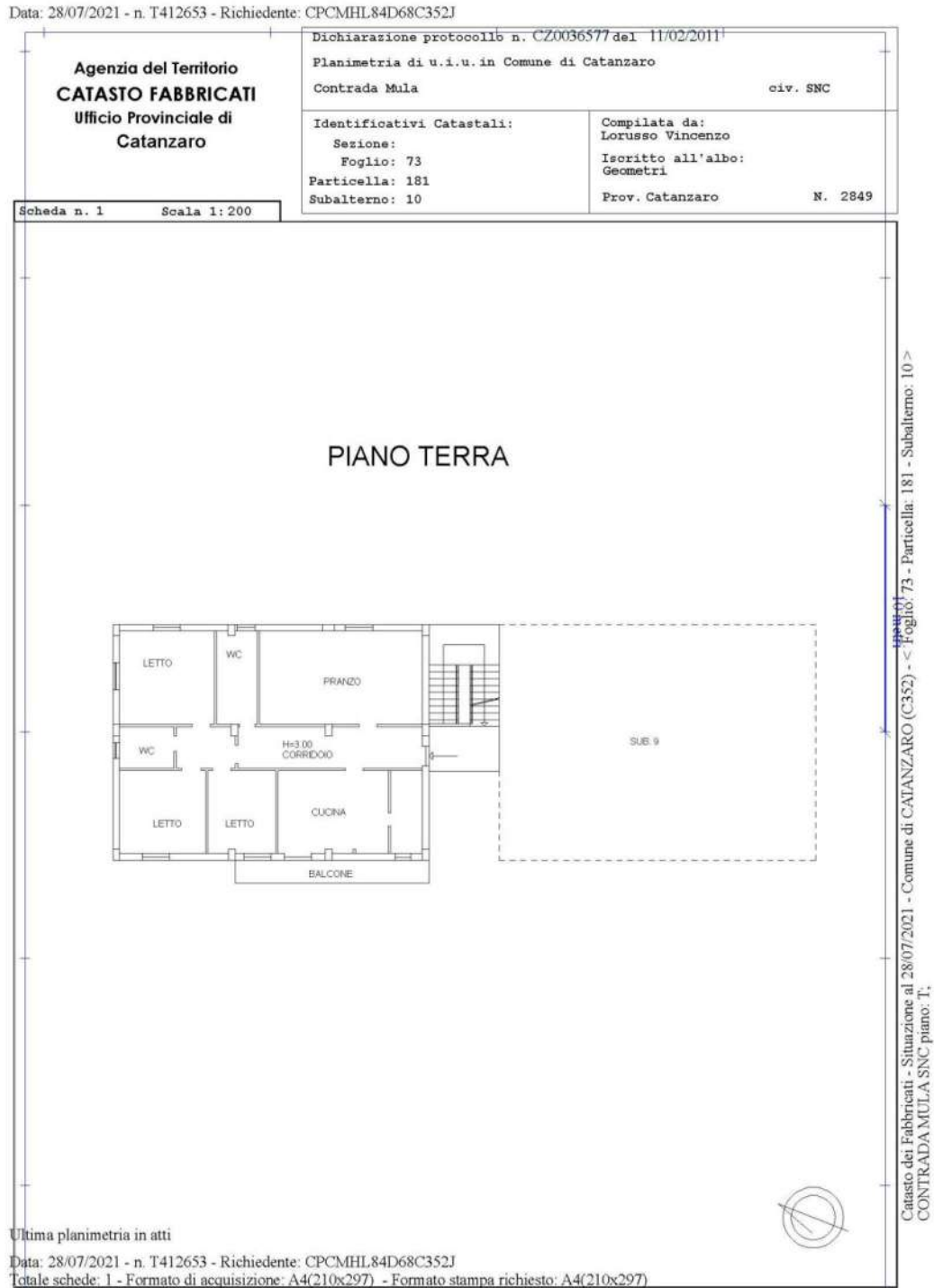






DOCUMENTO 1 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio  
Foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro – A/2 PT;



***BENE 2) foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1;***

Trattasi di un'abitazione che si sviluppa su unico piano, ubicata al piano primo di un fabbricato composto da n.4 abitazioni totali distribuite su due piani fuori terra.

Un corpo scala centrale catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 come B.C.N.C., comprensivo di atrio comune d'ingresso ai subalterni 10,11,13,14 e 15, funge da cerniera e collegamento verticale tra questi immobili. L'immobile si compone di una cucina, un ripostiglio, un salone molto ampio, due bagni e tre camere da letto, oltre di un corridoio centrale a servizio di ogni camera. All'immobile si accede mediante un portone di legno direttamente dal vano scala

Per come dichiara il debitore esecutato l'immobile non utilizza pannelli fotovoltaici, solare termico, non è dotato di impianto di videosorveglianza.

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 29/07/2021, l'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni di stato e di conservazione. Si rilevano difformità catastali tra il rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e la planimetria in atti depositata presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio. Si rilevano inoltre difformità urbanistiche e si rimanda al Quesito 9 e 10 della presente relazione.

**PIANO PRIMO**

Il primo ambiente che incontriamo, una volta entrati nell'abitazione è il vano "ingresso-soggiorno" che è stato concepito come uno spazio aperto, open space. All'immobile si accede attraverso un portoncino in legno (largh. 1,00cm e h 2,20cm), subito a sinistra trova spazio la cucina.

Si sviluppa poi un corridoio che serve da ingresso ai vani letto e bagno posti nella parte retrostante dell'abitazione.

L'appartamento, come già detto si compone di un salotto, una cucina, due bagni e tre camere da letto. La pavimentazione dell'appartamento tutto è in formelle di gres porcellanato, ad eccezione di bagni dove il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2 mt.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Ogni stanza è illuminata artificialmente da lampadari pensili a soffitto, tranne nei bagni dove sono installate plafoniere a soffitto.

Infine in merito agli infissi si rileva che gli stessi sono composti da un infisso interno in legno con vetro a taglio termico, ed infisso esterno in alluminio effetto legno a tapparelle con ali orientabili



quale elemento di schermatura verso l'esterno, inoltre internamente le tende in tessuto costituiscono elemento oscurante.

### **IMPIANTI**

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

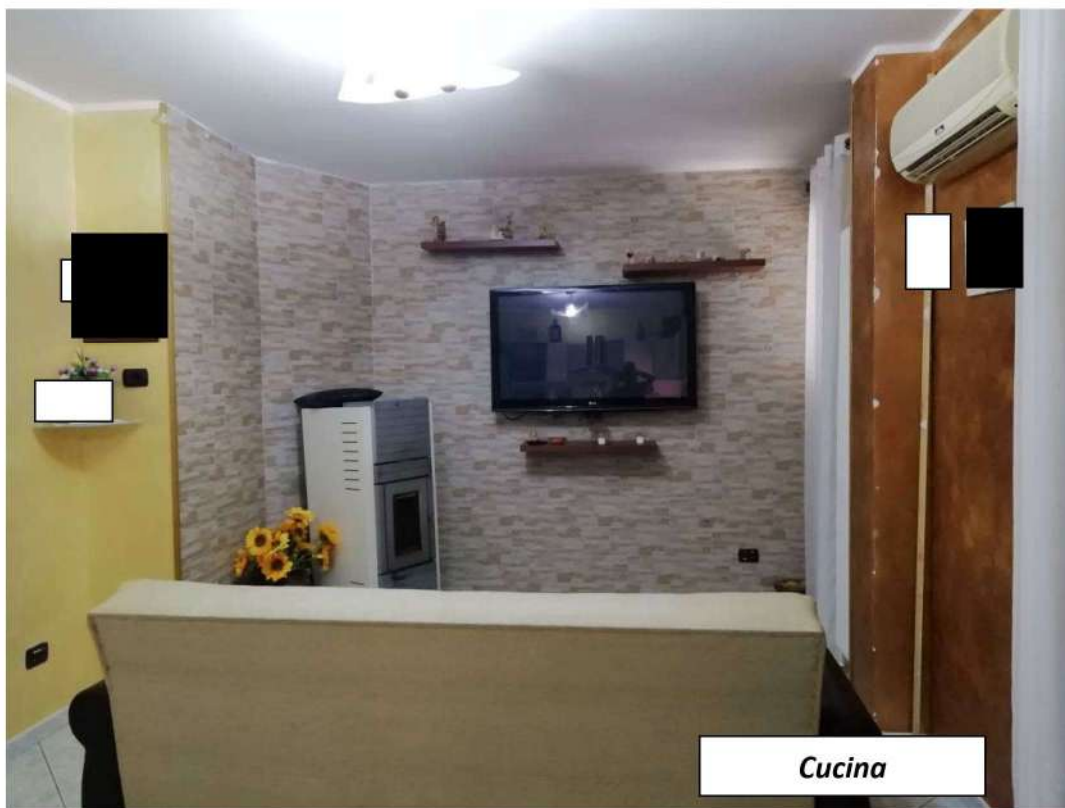
- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina abitazione;
- rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- È presente l'impianto televisivo;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;





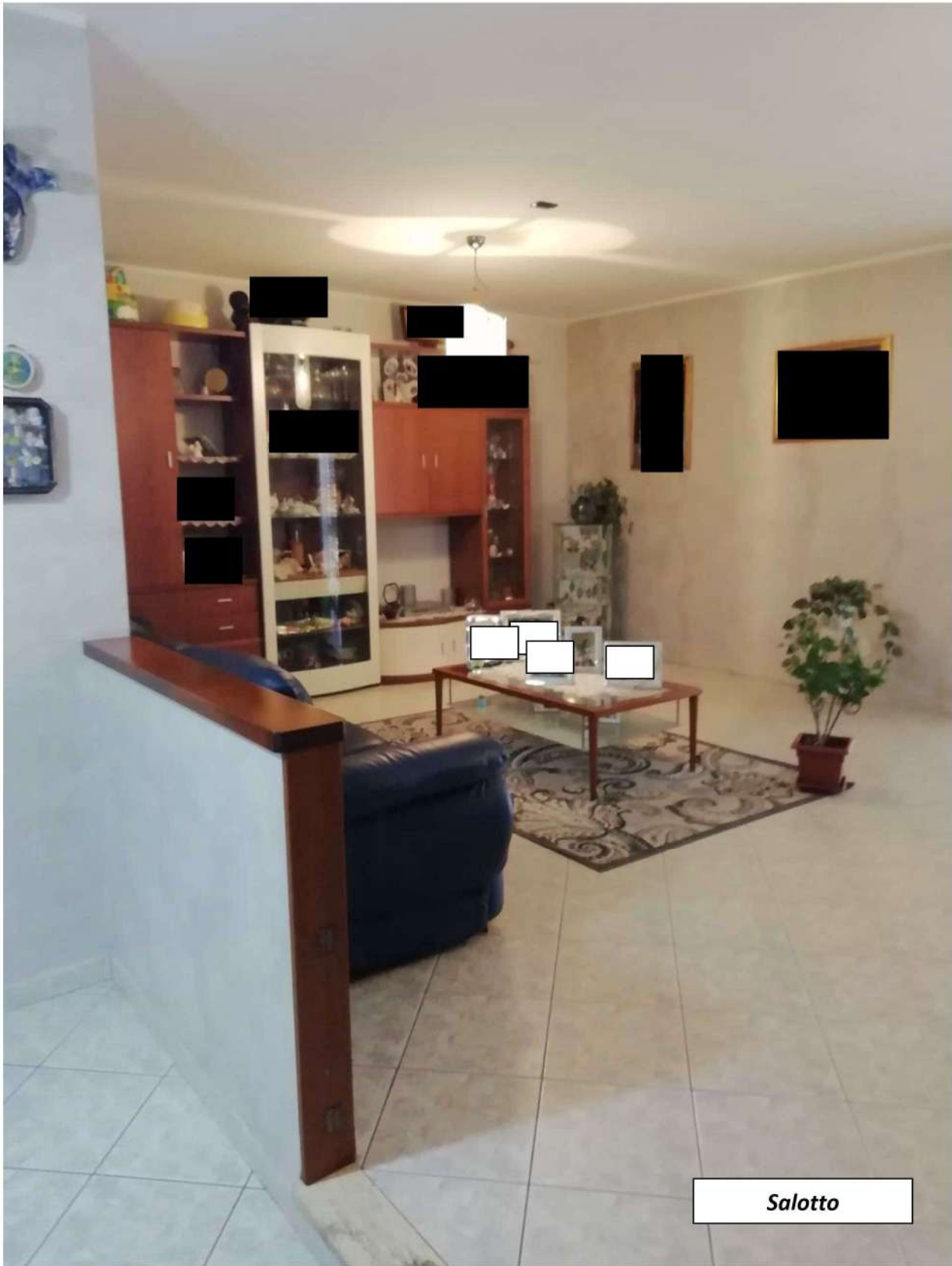
➤ *foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro – A/2 PT;*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

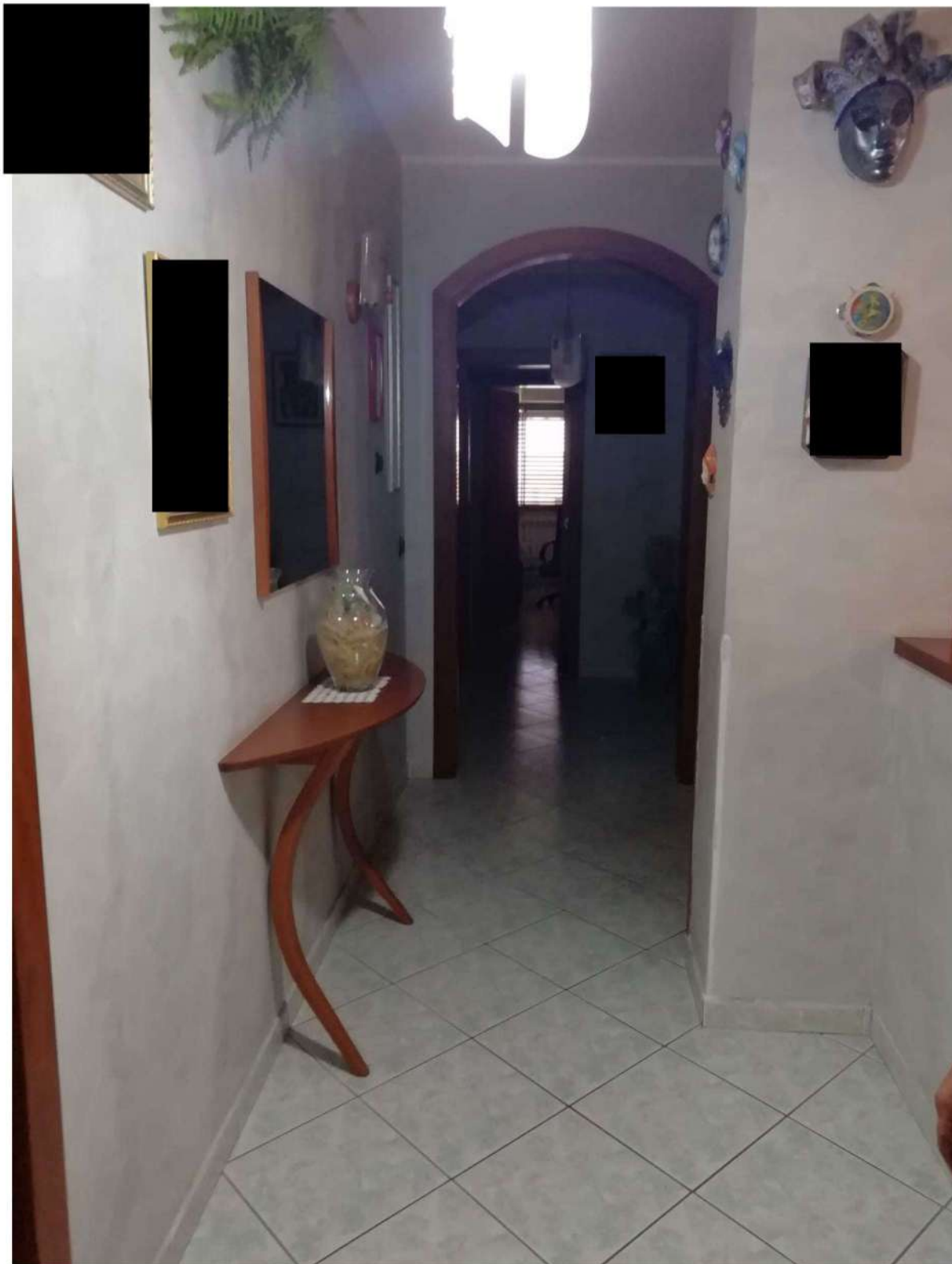


*Cucina*











**Bagno**











Letto





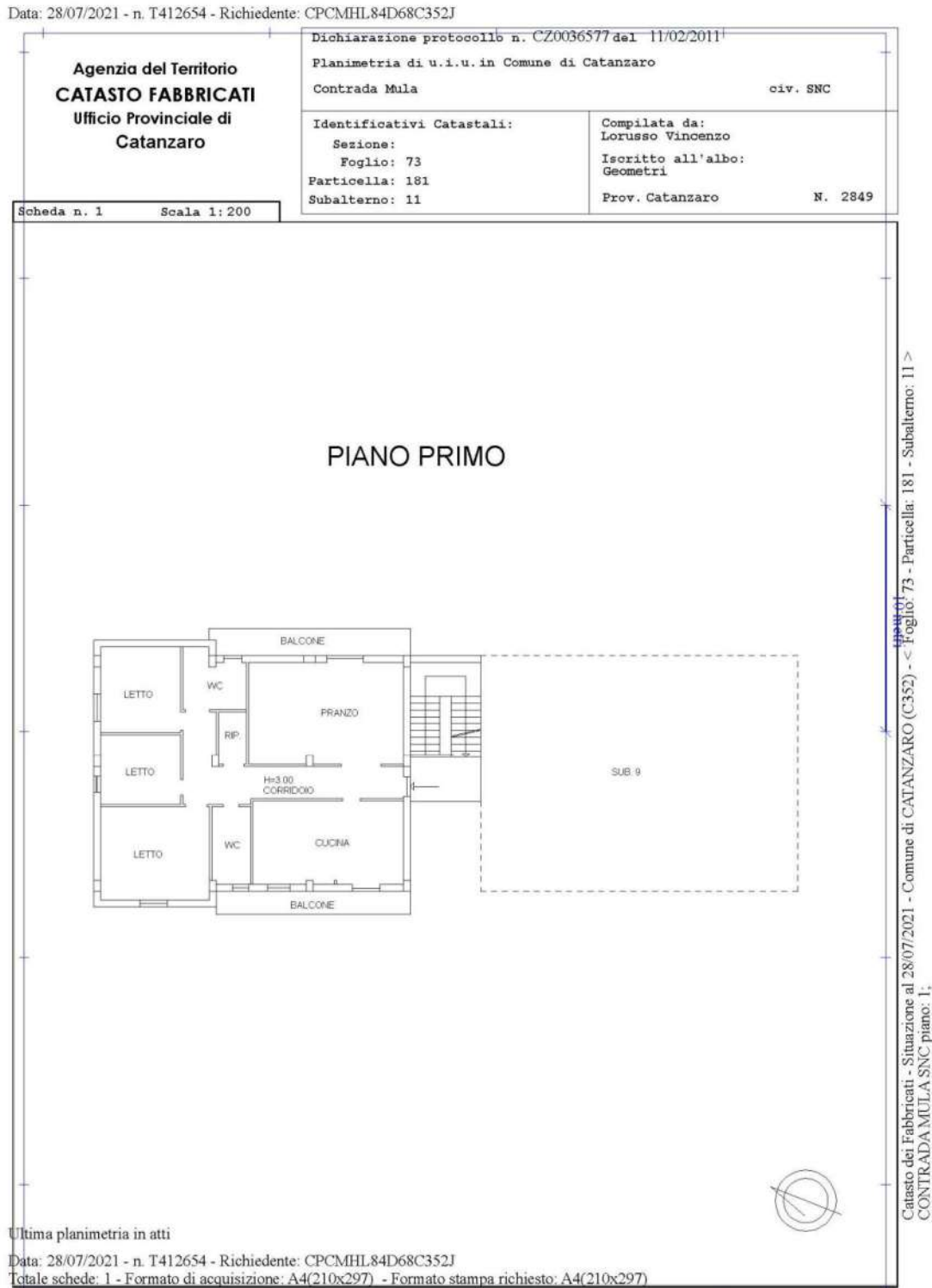






DOCUMENTO 3:

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio  
Foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1

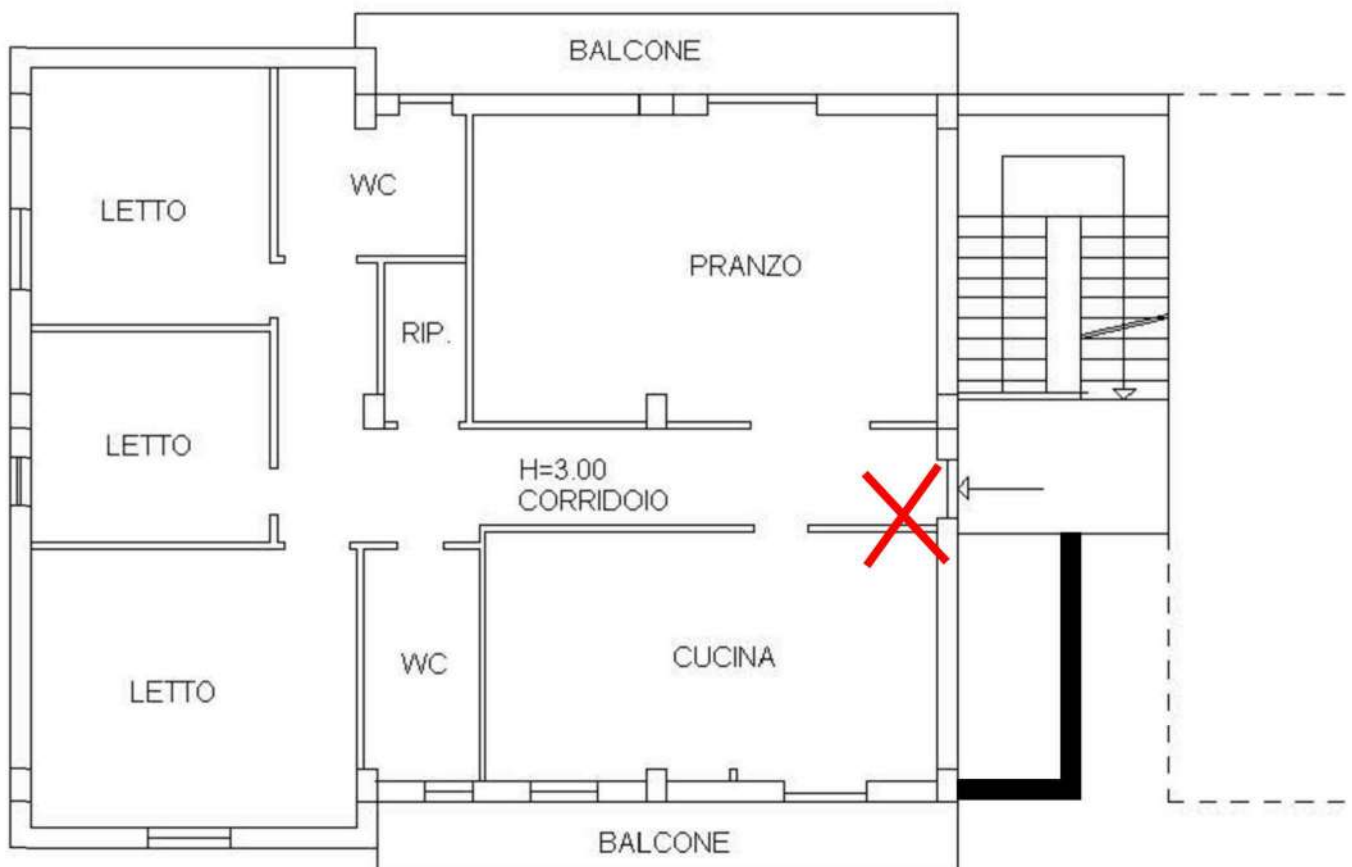




DOCUMENTO 4:

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo

Foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1



**Osservazioni:**

In sede di sopralluogo è stato appurato che la parete del vano cucina sopra indicata con la x rossa è stata demolita e che la parte terminale è stata spostata di 1,40 mt rispetto alla posizione originaria, generando un aumento della superficie utile. La nuova posizione della parete è quella segnalata con superficie piena nera.



***BENE 3) foglio 73 particella 181 subalterno 6, Comune Catanzaro – corte pertinenza esclusiva;***

Trattasi di corte esclusiva accatastata come di pertinenza dei subalterni 10 ed 11(vedasi l'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione Doc 6).

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcuni corpi insistenti sulla corte; nel verbale di primo accesso si rileva la presenza di manufatto in blocchi di cemento e copertura in lamiera, da indagini emerge che gli stessi non sono stati legittimati.



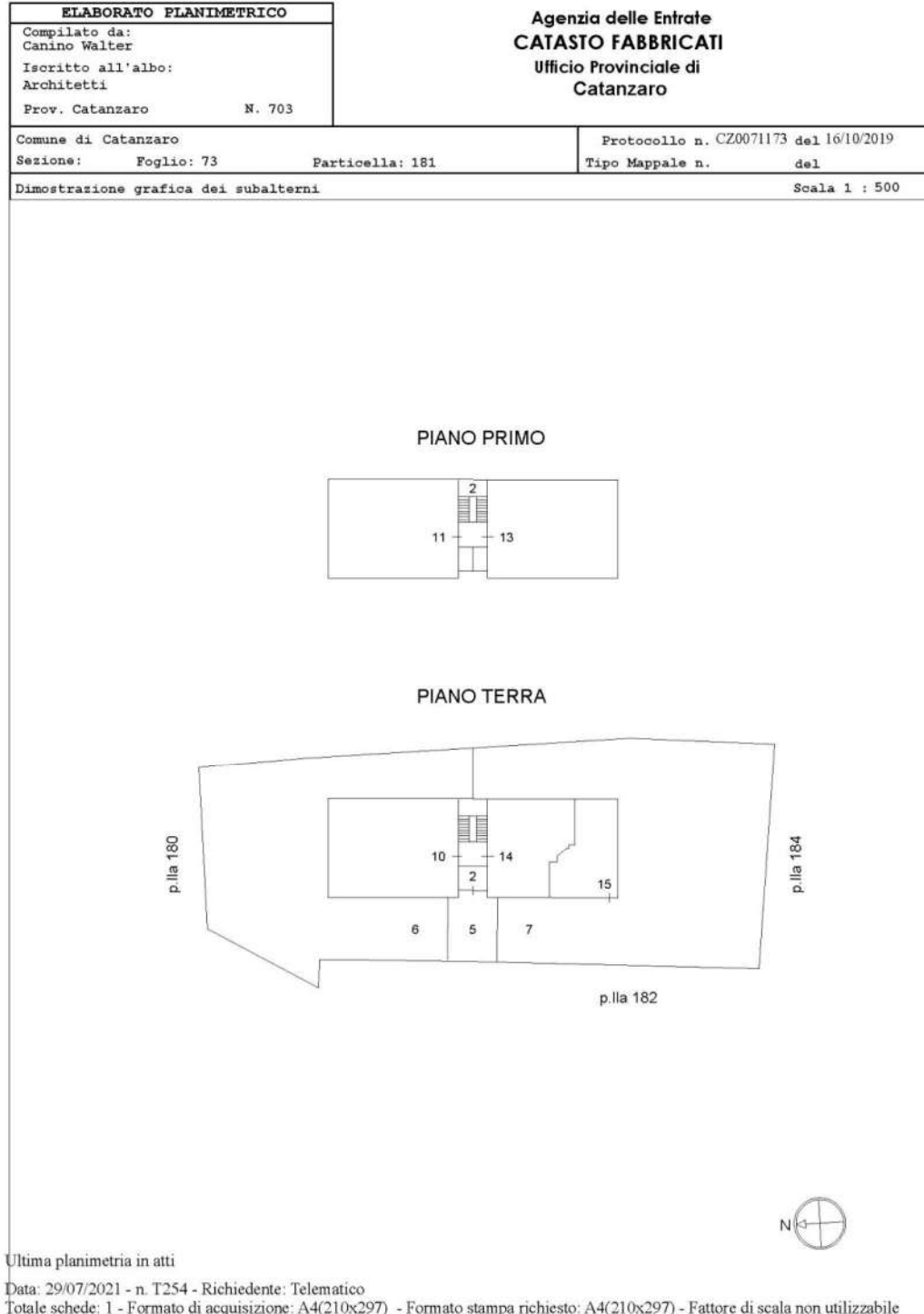
***Individuazione Subalterno 6  
Corte esclusiva per i sub 10 e 11***



DOCUMENTO 6:

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio  
Foglio 73 particella 181 subalterno 6 – corte pertinenza esclusiva;

Data: 29/07/2021 - n. T254 - Richiedente: Telematico





**Quesito richiesto: 2**

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

Per quanto concerne il titolo di proprietà degli immobili identificati nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al **foglio 73 particella 181 subalterno 10 e subalterno 11**, si fa riferimento ad un ATTO PUBBLICO del 28/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/07/2005 Repertorio n.139372 Rogante: GUALTIERI PAOLA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9100.1/2005), allegato agli atti della presente perizia, con il quale i coniugi Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], divengono comproprietari dell'immobile in regime di comunione legale. Dalla lettura dell'atto notarile, si evince quanto segue:

1° = Da una parte i coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti in Catanzaro alla [REDACTED]

- E dall'altra i coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti in Catanzaro al [REDACTED]

2° = La parte venditrice, ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero nella piena proprietà ed a corpo, vende ai costituiti signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali dichiarano di acquistare, congiuntamente e con eguali diritti il seguente immobile:

*\*\*\*Appartamento in Comune di Catanzaro alla Via dei Conti Falluc n.50, composto da quattro vani ed accessori al piano terra, con sovrastante lastrico solare al piano al piano primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva identificata nell'elaborato planimetrico con la particella 181 sub.6. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (in ditta ai venditori) al foglio 73, particella 181 sub.8, Contrada Mula p.T-1, Z.C. 3^, categoria A/2, classe U, vani 7, rendita catastale Euro 451,90.*

3° = Il suolo su cui sorge l'immobile in oggetto pervenne ai venditori [REDACTED] e [REDACTED] in parte con atto di compravendita del 23 novembre 1976 per notar Marcello Gualtieri da Catanzaro, ivi registrato il 13 dicembre 1976 ed ivi trascritto il 16 dicembre 1976 al n.20435 R.P. ed in parte con atto di compravendita del 28 gennaio 1980 per notar G.Aversa da Catanzaro, n.46244 del repertorio, ivi registrato l'11 febbraio 1980 al n.768 ed ivi trascritto il 21 febbraio 1980 al n.3215



R.P. e l'immobile stesso è stato attribuito in piena proprietà con atto di divisione a rogito Dr. Gennaro Anania notaio in Lamezia Terme n.63028 del repertorio, ivi registrato il 2 agosto 2004 al n.18 e trascritto a Catanzaro l'11 agosto 2004 al n.10904 R.P.

4° = ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41 della legge 28 febbraio 1985 n.47 dichiarano che la porzione immobiliare oggetto della presente compravendita è stata realizzata nella costruzione in assenza di concessione edilizia e per lo stato è stata richiesta ed ottenuta dal Comune di Catanzaro, **concessione edilizia in sanatoria n.8521/86 del 3 ottobre 1990 (domanda di condono n.8521 di protocollo del 7 giugno 1986)** e che in merito non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

5° = L'immobile in compravendita viene trasferito da oggi nel pieno dominio e possesso della parte acquirente [REDACTED] e [REDACTED] con ogni diritto, azione, ragione, servitù attive e passive, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e relative quote condominiali inerenti compresa la quota di proprietà pari alla metà pro-indivisa sull'androne, il vano scala e l'ingresso comune del fabbricato, individuati nell'elaborato planimetrico di accatastamento al foglio 73, particelle 181 sub.2 (androne e vano scala) e 181 sub.5 (ingresso comune).

6° = Il prezzo è determinato in lire 57.000.000 (cinquantasettemilioni di lire).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile ricade sulle particelle n.181 e 183 del foglio di mappa 73 del Catasto terreni di Catanzaro.

**Quesito richiesto: 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;**

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si è constatato attualmente degli immobili identificati nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 73 particella 181 subalterno 11 e subalterno 10, sono rispettivamente occupati stabilmente dal Sig. [REDACTED] e dalla coniuge [REDACTED] [REDACTED] insieme ai loro tre figli, mentre il cespite a piano terra è abitato da [REDACTED] [REDACTED], padre del debitore esecutato.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**Elenco formalità esistenti sul cespite: foglio 73 particella 181 subalterno 10**

- **TRASCRIZIONE del 10/03/2017 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 3110**



Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANZARO - UNEP Repertorio 292 del 20/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 14467**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7424 del 15/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12656 Registro Generale 15767**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7569 del 21/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

 **Elenco formalità esistenti sul cespite: foglio 73 particella 181 subalterno 11**

- **TRASCRIZIONE del 10/03/2017 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 3110**

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANZARO - UNEP Repertorio 292 del 20/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 14467**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7424 del 15/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12656 Registro Generale 15767**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7569 del 21/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

 **Elenco formalità esistenti sul cespite: foglio 73 particella 181 subalterno 6**

- **TRASCRIZIONE del 10/03/2017 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 3110**

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANZARO - UNEP Repertorio 292 del 20/02/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





- **TRASCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 14467**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7424 del 15/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12656 Registro Generale 15767**

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7569 del 21/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito richiesto: 4**

**il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);**

**Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare**

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti;
  - a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
  - b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

• **Fonti di Informazione**

- ✓ *Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;*
- ✓ *Ufficio Conservatoria Catanzaro;*
- ✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
- ✓ *Borsini immobiliari;*
- ✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.*



- **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato).

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene periziato.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

Dall'analisi dei dati presenti nella **Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** emergono le seguenti quotazioni:

- min 800 €/mq    med 950,00 €/mq    max 1100 €/mq





Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

- min 779,82 €/mq med 908,31 €/mq max 1.036,81 €/mq

Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- **1° esempio** abitazione : 190 mq 178.000€ (1° caso 936,84 €/ mq)

Ovviamente i valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{950 \text{ €} + 908,31 \text{ €} + 936,84 \text{ €}}{3} = 931,70 \text{ €/mq}$$

Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel nostro caso non verrà applicata alcuna percentuale sul valore edotto, poiché lo stesso rispecchia il mercato immobiliare attualmente valido nella zona di ubicazione.

Quindi il valore da applicare alla stima degli immobili sarà di 931,70 €/mq.



**Tab. Rilievo metrico Immobile**

✓ Comune Catanzaro – foglio 73 particella 181 subalterno 10, categ. A/2 PT, cl U, consistenza 6 vani, sup. catastale 149 mq, rendita Euro 387,34 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<b>PIANO SECONDO</b>	
Pranzo	29.40
Bagno 1	7.55
Letto padronale	17.21
Letto 2	14.05
Letto 3	11.00
Bagno 2	4.41
Cucina	23.11
corridoio	20.00
<b>TOTALE superficie calpestabile mq 126.73</b>	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
Corte comune foglio 73 particella 181 subalterno 5	9,25 mq (25% di 37,00 mq)
balcone (Cucina)	2,2 mq (25 % di 8,80 mq)



**Tab. Rilievo metrico Immobile**

- ✓ *Comune Catanzaro – foglio 73 particella 181 subalterno 11, categ. A/2 P 1°, cl U, consistenza 6,6 vani, sup. catastale 160 mq, rendita Euro 419,62 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);*

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<b>PIANO SECONDO</b>	
<i>Pranzo</i>	30.68
<i>Bagno 1</i>	6.58
<i>Letto padronale</i>	13.57
<i>Letto 2</i>	10.97
<i>Letto 3</i>	19.77
<i>Bagno 2</i>	5.67
<i>Cucina</i>	31.44
<i>corridoio</i>	18.15
<i>ripostiglio</i>	3.00
<b>TOTALE superficie calpestabile 139.83 mq</b>	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
<i>Corte comune foglio 73 particella 181 subalterno 5</i>	<b>9,25 mq (25% di 37,00 mq)</b>
<i>balcone (Cucina)</i>	<b>4,87 mq (25 % di 19,48 mq)</b>





Avremo il seguente schema **PROVVISORIO** del valore del bene periziato:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Area totale (mq)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore provvisorio bene diritto e quota (€)</u>
<u>Comune Catanzaro</u> <u>Foglio 73 part. 181 sub 10</u> <u>PIANO T</u>	11,45	144,26	155,71	931,70	145.075,00
<u>Comune Catanzaro</u> <u>Foglio 73 part. 181 sub 11</u> <u>PIANO 1°</u>	14,42	152,76	166,88	931,70	155.482,09
<u>Comune Catanzaro</u> <u>Foglio 73 part. 181 sub 6</u> <u>CORTE ESCLUSIVA</u>	(**)				9.689,68

(\*\*) **incidenza 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%**  
(10 % di 25) 2,5 mq (2 % di 395) 7,9 mq: 10,4 mq

(\*)Superficie comprensiva di **muri interni/esterni**, ballatoio, pertinenze ecc.)

- N.B.**
- a. 100% delle superfici calpestabili;
  - b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ;
  - c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
  - d. 50% delle superfici, pareti portanti condivise;

**N.B. NOTE IMPORTANTI:**

**A)** Per quanto riguarda la stima del bene identificato al **Fg 73 part.181 sub 11** (IMMOBILE P.1°), lo scrivente CTU RILEVA CHE LO STESSO **NON è VENDIBILE** perché privo di titolo edilizio. Si rimanda ai Quesiti 9 e 10 della presente relazione di stima

**B)** Per quanto riguarda la stima del bene identificato al **Fg 73 part.181 sub 6** (corte esclusiva dei sub 10 e 11), lo scrivente CTU deve rilevare che lo stesso è accatastato come B.C.N.C. privo di rendita e non quantificato come estensione di superficie catastale. Quindi lo stesso **NON è VENDIBILE**, per forza di cose, come bene a sè stante; bensì il suo valore è correlato al rapporto di utilizzo esclusivo al subalterno 10 ubicato al Piano Terra (ossia immobile foglio 73 particella 181 subalterno 10, cat. A/2 PT) . Di seguito, nel Quesito 5 il valore complessivo del Lotto 1.



**Quesito richiesto: 5**

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

Di seguito si predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

<b>LOTTO</b>	<b><u>Identificazione Bene</u></b>	<b><u>Valore finale a base d'asta</u></b> <b><u>(€)</u></b>
<b>LOTTO 1</b>	<b><u>Comune Catanzaro</u></b> <b><u>Foglio 73 part. 181 sub 10</u></b> <b><u>PIANO T</u></b>  Via Dei Conti Falluc n.50/52 Contrada Mula	<b>154.764,68</b>

**Quesito richiesto: 6**

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

Il Lotto 1 è in capo ai Sig.ri coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno proprietario in quota ½.

Per la vendita il bene sarà considerato come unico lotto, avendo caratteristiche e consistenza tale da poter essere fruito e maggiormente appetibile nella sua interezza.

**Quesito richiesto: 7**

***l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Sull'immobile periziato non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese condominiali, nè altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.



**Quesito richiesto: 8**

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

Il bene periziato non è gravato da censo, livello o uso.

**Quesito richiesto: 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;*

❖ **Certificato Urbanistico**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia CALABRIA SUE con codice univoco n° 1877 ed acquisita dal Settore Pianificazione del Territorio in data 03.08.2021 con protocollo n° 106716 (Rif. All.7).

Dal certificato si evince che il bene sito nel Comune di Catanzaro e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 73 particella n° 181 (Fabbricato e corte) nello strumento urbanistico vigente, approvato con Don Decreto Regionale n°14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato:

- ***“Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale saturo – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”;***
- che detto bene non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Us76 (Usi Civici))
- che detto bene è compreso nel cosiddetto “Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del34 del 03.08.2016;





❖ **Esistenza Vincoli**

Nello stesso certificato di Attestazione Urbanistica (Rif. All.9) si attesta che l'area sopra il cespite non è gravata da usi civici, e non è interessata da vincoli inibitori e tutori.

Si rimanda agli allegati per la lettura delle norme tecniche N.T.A. del PRG vigente.

❖ **Verifica Urbanistica e Catastale**

In merito alla Verifica Urbanistica dei cespiti oggetto di pignoramento è doveroso esporre due chiarimenti:

Dalla lettura dell'atto notarile in atti dal 08/07/2005 Repertorio n. 139372 Rogante GUALTIERI PAOLA, il compendio oggetto di compravendita è così descritto:

- 1) **\*Appartamento in Comune di Catanzaro alla Via dei Conti Falluc n.50, composto da quattro vani ed accessori al piano terra, con sovrastante lastrico solare al piano al piano primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva identificata nell'elaborato planimetrico con la particella 181 sub.6. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (in ditta ai venditori) al foglio 73, particella 181 sub.8, Contrada Mula p.T-1, Z.C. 3<sup>^</sup>, categoria A/2, classe U, vani 7, rendita catastale Euro 451,90.**

- 2) Nello stesso atto notarile, l'Articolo 2 così riporta:

*"I venditori [REDACTED] e [REDACTED] ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi ed effetti di cui agli artt.40 e 41 della legge 28 febbraio 1985 n.47, da me Notaio ammoniti sulle responsabilità penali cui si va incontro per le dichiarazioni false e reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiarano che la porzione immobiliare oggetto della presente compravendita è stata realizzata nella costruzione in assenza di concessione edilizia e per lo stato è stata richiesta ed ottenuta dal Comune di Catanzaro, concessione edilizia in sanatoria n.8521/86 del 3 ottobre 1990 (domanda di condono n.8521 di protocollo del 7 giugno 1986) e che in merito non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori."*

Da tali affermazioni si deduce che la Concessione in Sanatoria presentata dai venditori [REDACTED] e [REDACTED] precedenti proprietari all'attuale debitore esecutato, fa riferimento all'immobile ubicato a piano terra, catastalmente identificato nel N.C.E.U. al Foglio73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro cat.A/2 PT, con sovrastante lastrico solare che quindi



costituisce ed identifica il primo piano. Tale affermazione però non è confermata dallo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU, che al contrario rileva la presenza, al piano primo, di un appartamento e non di un lastrico solare.

Sempre dalla lettura dell'atto notarile emerge che il compendio pignorato è interessato dalle seguenti pratiche;

- **Concessione edilizia in sanatoria n.8521/86 del 3 ottobre 1990;**
- **Domanda di condono n.8521 di protocollo del 7 giugno 1986;**

In data 6.08.2021 con prot. N. 555 lo scrivente CTU ha protocollato Richiesta di Accesso agli atti al fine di prendere visione delle pratiche su indicate al fine di chiarire la legittimità del piano 1° che sembrerebbe privo di titolo autorizzativo.

In data 11 Ottobre 2021 lo scrivente esperto stimatore, in seguito alla consultazione della Concessione edilizia in sanatoria n.8521/86 del 3 ottobre 1990, può certamente affermare che:

- a) E' stata aperta una Pratica Abusiva Ditta [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato abusivo ad un piano fuori terra consistenza 31,50 mt x 10,50 mt x 3, 20;
- b) Relazione Ufficio n.3508 del 31/05/1984 organo emittente Ufficio tecnico Comune Catanzaro; nelle osservazioni si evince che la Ditta è sprovvista di autorizzazione del Genio Civile;
- c) Ordinanza Sospensione n.1091 del 4.6.1984 si verbalizza la sospensione dei lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. di m 31,50 per 10,50 per 3,20 in località S. Maria Via dei Conti Falluc;
- d) Denuncia al Pretore n.4047 del 28/06/1984 opera abusiva;
- e) Ordinanza Demolizione n.1295 del 9.7.1984 con riferimento a precedente Ordinanza n.1091 del 4.6.1984 in cui si verbalizza la sospensione dei lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. di m 31,50 per 10,50 per 3,20 in località S. Maria Via dei Conti Falluc, in quanto trattasi di opera abusiva priva di autorizzazione;
- f) Comunicazione al Genio Civile n.878 del 18/02/1985 per opera abusiva;
- g) Verbale n.796 del 4/10/1985 organo emittente Polizia Urbana;
- h) A nome della Ditta [REDACTED] viene rilasciata dal Comune di Catanzaro la Concessione edilizia in Sanatoria al prot. N.8521 del 7/6/1986



Nella pratica urbanistica è stata, inoltre, rinvenuta la presenza di:

- Certificato di Idoneità Statica della costruzione abusiva, redatto dall'Ing. Cuffaro Gerlando in data 18/04/1986;
- Perizia giurata redatta dall'Ing. Cuffaro Gerlando in 19/02/1988 in cui viene descritto lo stato dei luoghi del fabbricato abusivo dove si ribadisce la presenza di un solo piano che comprende due immobili identici e ubicati simmetricamente, rispettivamente di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a corredo della quale si allegano fotografie.

Da indagini condotto presso l'Agenzia del Territorio emerge che l'accatastamento del piano T identificato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 73, particella 181 sub.10 e l'accatastamento del Piano 1° identificato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 73, particella 181 sub.11 è avvenuta in entrambi i casi in data 11/02/2011.

### **CONCLUSIONI**

*Alla luce delle considerazioni, emerse in seguito ad approfondite indagini di natura tecnica presso gli uffici preposti, si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento meglio identificati al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro ed identificati al foglio 73, particella 181 sub.10 Piano Terra e foglio 73, particella 181 sub.11 Piano 1° sono stati entrambi oggetto di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio, avvenuta in entrambi i casi in data 11/02/2011.*

**Tuttavia il Catasto non ha certamente carattere probatorio sulla legittimità edilizia della costruzione dell'immobile al piano 1°.**

*Infatti dalle risultanze emerse delle indagini urbanistiche è chiaramente emerso che il fabbricato oggetto di Concessione edilizia in Sanatoria al prot. N.8521 del 7/6/1986, autorizza ed è inerente al solo immobile ubicato al piano terra identificato al foglio 73, particella 181 sub.10.*

*Per cui nelle considerazioni conclusive si rileva che l'appartamento costruito al piano primo, che nella Concessione Edilizia in questione, nel Certificato di idoneità Statica e dalla perizia giurata redatta dall'Ing. Cuffaro G. viene chiaramente identificato come lastrico solare, e che di contro alla data di avvenuto sopralluogo dello scrivente CTU rileva la presenza di una costruzione, deve essere considerato privo di autorizzazione, quindi abusivo.*


*Da indagini tecniche non è emersa alcuna pratica urbanistica che autorizzi la costruzione dell'immobile foglio 73, particella 181 sub.11.*





*Quindi il bene identificato al foglio 73, particella 181 sub.10 Piano Terra indicato come Lotto 1 ha tutti i requisiti, di conformità urbanistica e catastale, per essere oggetto di vendita.*

*Mentre il bene identificato al foglio 73, particella 181 sub.11 Piano 1° sembrerebbe privo di titolo urbanistico autorizzativo, pur avendo illecitamente ottenuto con esito positivo, l'accatastamento.*

 **Foglio 73 particella 181 subalterno 6, corte di pertinenza**

Dal confronto tra la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio e lo stato reale dei luoghi emergono difformità catastali ed urbanistiche, poiché è stata rilevata la presenza di manufatti, realizzati in materiale non amovibile ma bensì con caratteristiche di costruzione stabile, che sembrerebbero essere abusivi ed occupanti parte della corte confinante con proprietà di altra ditta. Il Sig. [REDACTED] in fase di sopralluogo dichiara verbalmente che tali manufatti sono utilizzati per riporre strumenti da lavoro e attrezzi vari.

**Quesito richiesto: 10**

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Come già detto in precedenza, relativamente all'immobile identificato al Foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro cat. A/2 PT non esistono difformità da sanare poiché la verifica catastale ed urbanistica dell'immobile periziato è in entrambi i casi soddisfatta.

Invece in riferimento all'immobile identificato al **Foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1°** esistono difformità urbanistiche.

Per determinare se esiste o meno la possibilità di dotare tale immobile di legittimo titolo urbanistico, bisogna istruire un Permesso di Costruire in Sanatoria, le cui tempistiche e la cui istruttoria, richiede



tempi lunghi, e comunque non può dare nell'immediato indicazioni se vi sono i presupposti di sanabilità.

**Quesito richiesto: 11**

***la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).***

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE per il bene identificato al **Foglio 73 particella 181 subalterno 10, Comune Catanzaro cat. A/2 PT**, mediante software TerMus versione 42.00.

Si rammenta che la corte identificata al Foglio 73 particella 181 subalterno 6 non necessita di certificato energetico, mentre l'immobile identificato al Foglio 73 particella 181 subalterno 11, Comune Catanzaro – A/2 P1° non è vendibile allo stato attuale.

TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015  
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -  
Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi  
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M. 26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :



- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

#### **Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300**

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone li 03/11/2021

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)





**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Convocazione Sopralluogo a cura del Custode Dott. Pullano Domenico;

**Allegato 2:**

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 29 Luglio 2021;

**Allegato 3:**

- ✓ Porzione di mappa catastale **Foglio 73 particella 181**;
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio *Fg 73 particella 181 subalterno 10*;
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio *Fg 73 particella 181 subalterno 11*;
- ✓ Elaborato planimetrico *Foglio 73 particella 181*;
- ✓ Elenco Subalterni *Foglio 73 particella 181*;
- ✓ Visure storiche *Foglio 73 particella 181 subalterno 10-11-6*;

**Allegato 4:**

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari;

**Allegato 5:**

- ✓ Atto pubblico di Compravendita del 28/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/07/2005 Repertorio n.: 139372 Rogante: GUALTIERI PAOLA;

**Allegato 6:**

- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n.8521/86 del 3 ottobre 1990;
- ✓ Documentazione Urbanistica citata a pag. 49;

**Allegato 7:**

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Catanzaro;
- ✓ Attestazione Comune Catanzaro sul mancato ritrovamento della Domanda di condono n.8521 di protocollo del 7 giugno 1986;

**Allegato 8:**

- ✓ Ispezioni Ipotecarie - *Foglio 73 particella 181 subalterni 10 e 11*;

**Allegato 9:**

- ✓ APE\_ Certificato Energetico Immobile identificato al *Foglio 73 particella 181 subalterno 10*;

