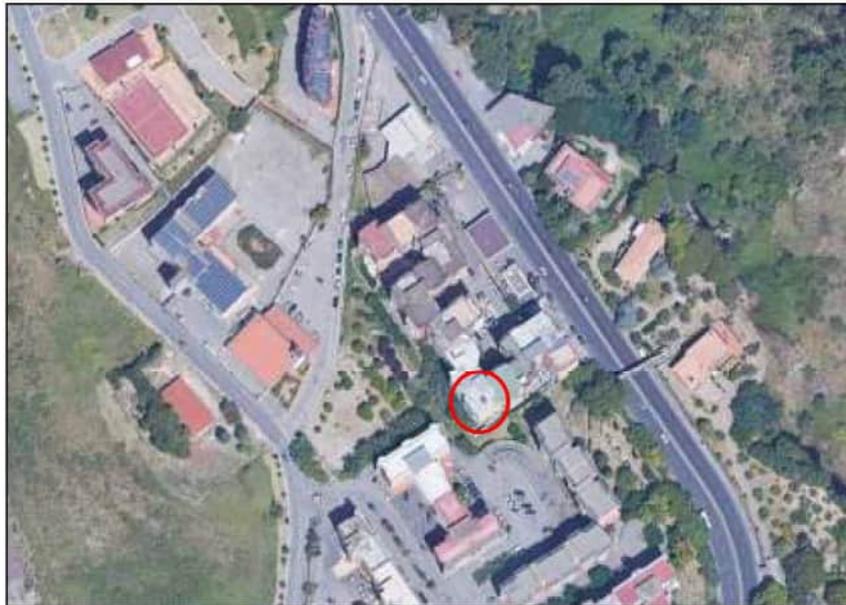


TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **87/2022** promossa da:
CHEBANCA! SPA c/o [REDACTED]

Giudice Esecuzione Dott. Chiara DI CREDICO

C.T.U. incaricato Ing.re Agatino SPOTO



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Il sottoscritto Ing.re Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 068/B, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 87/2022 R.G.E promossa da CHEBANCA! SPA contro [REDACTED] [REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 30.09.2022 emessa dal G.E. dott. Paolo PIRRUCCIO, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Mariazzurra Amato, in data 21.10.2022 è stato eseguito apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (*ex-moglie del debitore*), e del figlio [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 11,05 si sono concluse, alle ore 12,40 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - ([All 01](#))

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore precedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" redatta in data 25.08.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina



Vitrano Notaio in Corleone ([All 02](#)), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati riferiti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati catastali indicati nelle suddette certificazioni sono rispondenti con quelli indicati nel pignoramento a parte il numero civico che invece del N. 8 è il N. 26 -

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*

L'oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione posto al piano quinto di un fabbricato sito in nel comune di Catanzaro in Viale Vincenzo De Filippis n. 26 - Fa parte di un fabbricato avente struttura portante in c.a., realizzato negli anni 60 circa composto complessivamente da n° 18 alloggi.

L'intero fabbricato cui è ubicato l'alloggio in oggetto, è inserito in un'area urbanizzata fornita dei seguenti servizi: scuole, attività comm.li, etc...

L'alloggio è composto da un totale di n. 4,5 vani: cucina mq 10.19; soggiorno mq 17.10; disimpegno mq 4.02; disimpegno mq 5.25; un bagno di mq 5.38; camera da letto matrimoniale mq 15.85; camera da letto singola mq 18.88.

Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 76,67 circa oltre mq. 10,10 di balcone -

L'altezza dell'appartamento, dal piano pavimento alla soffittatura, è di mt 2.97.

L'appartamento è sito in un condominio il quale in parte è circondato da una corte comune, confina: lato Sud con la part. 25, lato Ovest con part. 205 e con appartamento di propr. Fam. [REDACTED] – scala B - int. 18, lato Est con appartamento di propr. [REDACTED] – [REDACTED] piano quinto - scala B – int. 16, lato Nord con vano scala.

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Catanzaro fog 45 p.lla 175 sub 51 Cat A/3 cl. 2 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale Totale 92 m² - Totale escluse aree scoperte 89 m² Rendita € 255,65 in testa al Sig. [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si allega, per l'unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ([All 03](#))



I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono esattamente rispondenti con le risultanze catastali -

La planimetria catastale è strutturalmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una modesta e trascurabile difformità di una parete interna al soggiorno. L'uso degli ambienti è conforme alla destinazione indicata nella planimetria catastale.

Articolo 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 - Articoli 54ter e 103, comma 6 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con mod. con legge 24 aprile 2020, n. 27) come da ultimo modificati con il decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183.

376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

► L'immobile dell'esecuzione immobiliare in oggetto non risulta essere un immobile realizzato dallo Stato, direttamente o indirettamente tramite enti pubblici edilizi creati per questo scopo o comunque con interventi finanziari o di altro genere da parte di organismi pubblici, con la finalità di creare degli alloggi abitativi per i cittadini con scarso reddito. Lo stabile fu realizzato dalla ditta [REDACTED]

Ed il pignoramento è stato notificato come in atti contenuti nel fascicolo telematico al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nella casa comunale di Catanzaro in data 04/08/2022.

377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

► L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/08/2022, consegnato in data 04/08/2022 ed iscritto a ruolo in data 09/08/2022;

L'istanza di vendita è stata depositata in data 12/09/2022.



378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

► la procedura ha avuto inizio su istanza di CHEBANCA! S.P.A. presso la quale è stato acceso il mutuo.

379. In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.

► non vi erano pendenti procedure concorsuali (es. fallimento).

▪ Nel caso dell'articolo 54ter, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 – esso sospende l'attività delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato - entra in vigore con il decreto legge 28 ottobre 2020 - da ultimo prorogata sino al 30/06/2021 per via del d.l. n. 183/2020.

▪ Per quanto concerne l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020 – esso dispone che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020.

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

Il debitore, [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietario esclusivo del bene oggetto dell'esecuzione **sub 51** a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio Paola Gualtieri di Catanzaro in data 21.05.1991 n. 63569 di Rep; ([All 04](#))

Sull'immobile, non risultano comproprietari.



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

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto dell'esecuzione risultava occupato dalla ex moglie del debitore Sig.ra [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED], in virtù della omologa di separazione N.R.G. [REDACTED] (All 05), esso risulta nella piena disponibilità del debitore. Il debitore come da atti contenuti nel fascicolo telematico risulta residente in [REDACTED]

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);

Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Nel territorio di Catanzaro, su un totale di oltre 3.433 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.682.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Catanzaro presenti su Caasa, aggiornato a giovedì 03 febbraio 2023 è pari a **1.025 €/m²**; prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **6,4 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Catanzaro sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi (+0,40%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è chiaramente delineata nel periodo in esame. Prezzi sostanzialmente stabili sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.



Quotazione media al metro quadro appartamenti a Catanzaro negli ultimi sei mesi



Per quanto riguarda le quotazioni ufficiali dell' **OMI**, tra tutte le 29 zone della città, i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **405 €/m²** (zona OMI - R1 ZONA RURALE EST) e **1.900 €/m²** (zona OMI - B4 VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA).

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene gli immobili residenziali sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad **“unità immobiliari ad uso residenziale”** che, come è noto, è caratterizzato da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trova e tante volte anche in relazione ai prezzi cui l’immobile viene posto in vendita

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.



A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato" e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica e analitica*.

La prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidate poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelle in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare ([All 07](#))

Borsino Immobiliare

The screenshot displays the 'Quotazioni Immobiliari di Zona' section of the Borsino Immobiliare website. It features a navigation menu with categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below this, there are tabs for 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area shows three rows of data for 'Abitazioni in stabili di 1° fascia', 'Abitazioni in stabili di fascia media', and 'Abitazioni in stabili di 2° fascia'. Each row includes a star rating, a description of the quality relative to the zone, and a table with 'Valore minimo', 'Valore medio', and 'Valore massimo' in Euro. A green button labeled 'Valuta questo immobile' is present in each row. The 'Valore medio' for the 'Abitazioni in stabili di fascia media' row is circled in red.

Fascia	Qualità	Valore minimo (€)	Valore medio (€)	Valore massimo (€)
1° fascia	superiore alla media di zona	953	1.118	1.283
fascia media	nella media di zona	794	933	1.072
2° fascia	inferiore alla media di zona	729	796	863



Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: CATANZARO							
Comune: CATANZARO							
Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO							
Codice di zona: C3							
Microzona catastale n.: 4							
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	1150	1200	L	5,1	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1100	L	3,4	3,9	N
Box	NORMALE	540	590	L	2,9	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	440	455	L	2,3	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	295	320	L	1,4	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	5,1	5,7	N

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, **riferiti entrambi nell'ambito dello stesso quartiere**, ottenendo i seguenti risultati:

per compravendite valutazioni comprese tra **750,00 e 1.100,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **250 e 550 € mensili**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro **ubicazione** all'interno del quartiere medesimo, **dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile-**



Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al lordo della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
<i>Quinto</i>	<i>Abit. di tipo economico</i>	<i>88.45</i>	<i>1.00</i>	<i>88.45</i>	<i>buone</i>
<i>Quinto</i>	<i>Balconi</i>	<i>10.10</i>	<i>0.30</i>	<i>3.03</i>	<i>buone</i>
Totale Superficie di stima mq.				91,48	

Ved planimetria quotata ([All 11](#))

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.)*: buona qualità dei materiali e **buono lo stato di conservazione**
- *impianti presenti*: **elettrico; idrico; igienico-sanitario; impianto climatizzazione caldo/freddo; impianto di riscaldamento**
- *consistenza*: **pezzatura locale media, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc)* : **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendite **€/mq. 850,00**

per locazioni **€/mq. 300,00**

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.



- *Superficie comm.le immobile* *mq 91,48*

1° Valore di stima

$$\text{mq } 91,48 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 77.758,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 3.600 pari a n. 12 rate mensili di € 300,00, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

<i>Detrazioni per</i>			
a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 180,00
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 180,00
	c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 1.800,00 corrispondente a € 180,00 annue	5%	€ 180,00
c)	spese di gestione	2%	€ 72,00
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 720,00
Reddito netto annuo <small>(da capitalizzare)</small>			€ 2.268,00



Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 2,5% , per cui si avrà:

reddito netto € 2.646,00 : 0.025 € 90.720,00

a detrarre:

per vetustà

(oltre 40 anni) 15%

€ 13.608,00

2° Valore di stima

€ 77.112,00

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà

un valore di mercato pari ad $(€ 77.758,00 + € 77.112,00) / 2 =$ € 77.435,00

ed in **c.t.**

€ 77.450,00

VALORE DI MERCATO

€ 77.450,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 77.450,00



Quesito 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Non esistono le condizioni per la formazione di lotti separati, atteso che il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è composto da una sola unità immobiliare ad uso residenziale.

Quesito 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 debitore, sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo dell'immobile pignorato, per la quota di 1000/1000 (con i titoli di proprietà indicati al quesito 2) pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione -

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;

Dalla documentazione in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

a) ISCRIZIONE NN. 3509/314 del 30/03/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/03/2015 Numero di repertorio 3803/2821 Notaio PLACIDA PASQUALE SALVATORE Sede CATANZARO A favore di CHE BANCA! S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIALE BODIO N. 37 PALAZZO 4), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 76.200,00 Totale € 114.300,00 Durata 25 anni Grava su Catanzaro Foglio 45 Particella 25 Sub. 51

b) TRASCRIZIONE NN. 12019/9949 del 27/08/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/08/2021 Numero di repertorio 5282 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Sede CATANZARO A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER STUDIO LEGALE FOCUS PIAZZA CASTELLO 2 MILANO), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Grava su Catanzaro Foglio 45 Particella 175 Sub. 51



c) TRASCRIZIONE NN. 12137/10064 del 24/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/08/2022 Numero di repertorio 5694 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Sede CATANZARO A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER STUDIO LEGALE FOCUS PIAZZA CASTELLO,2 MILANO), contro [REDACTED] [REDACTED] Grava su Catanzaro Foglio 45 Particella 175 Sub. 51

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, avendo proceduto a contattare l'amministratore precedente (avv. [REDACTED]) ([All 18](#)) e in seguito l'amministratore attuale ([REDACTED]) ([All 18](#)) purtroppo non si è venuti a capo di alcune informazioni a riguardo.

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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi.

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;

Il fabbricato, cui è ubicato il locale oggetto dell'esecuzione, è stato realizzato con licenza edilizia del 24.01.1968 n. 10318/67 rilasciata dal Comune di Catanzaro ([All 06](#)).

Il C.D.U. N. 383 del 14/12/2020 rilasciato dal comune di Catanzaro certifica che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 45 particella n° 175 sub 51 (Appartamento) nello strumento urbanistico vigente, approvato con 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 BI – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti"; ([All 16](#))



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;

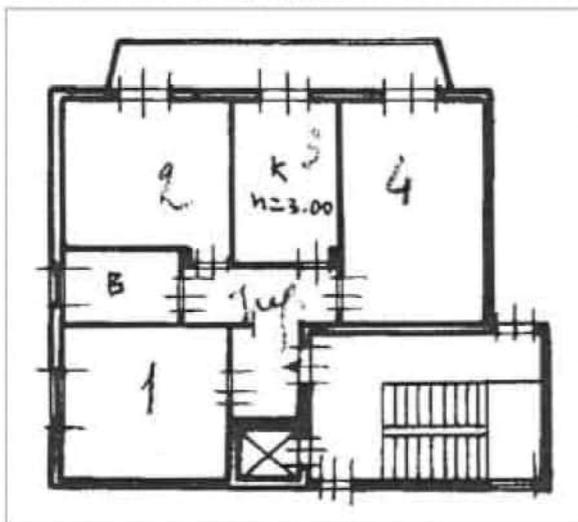
Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità, la planimetria catastale è strutturalmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una modesta e trascurabile porzione di parete interna al soggiorno. L'uso degli ambienti è conforme alla destinazione indicata nella planimetria catastale.

All 13

DIFFORMITA'

PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 45 - PARTICELLA 175 - SUB. 51

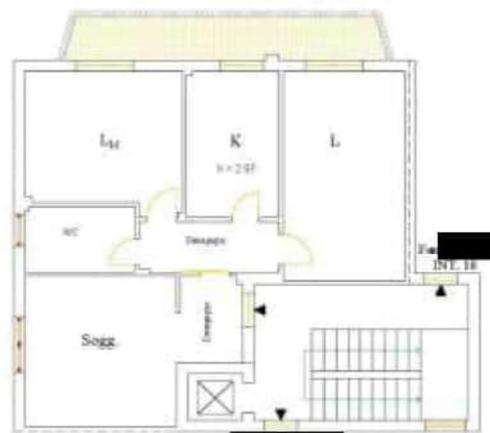
Piano Quinto - Scala B - Interno 17
Viale Vincenzo De Filippis - civ. 26
h = 2,97 m



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
FOGLIO 45 - PARTICELLA 175 - SUB. 51

Piano Quinto - Scala B - Interno 17
Viale Vincenzo De Filippis - civ. 26
h = 2,97 m



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

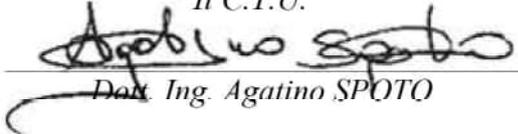


Quesito 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Si allegano n. 1 A.P.E. acquisito dalla Regione Calabria in data 25.11.2022

- prot 526682 sub 51 - [All 17](#)

Il C.T.U.


Dot. Ing. Agatino SPOTO

