

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.ESPR. 80/2022  
G.E. DOTT. LUCA MERCURI

CREDITORE PROCEDENTE:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - CON L'AVVOCATO ROBERTO FRANCO

DEBITORI ESECUTATI:



– CON L'AVVOCATO DOMENICO FIMIANO

**CARAFFA DI CATANZARO**



**CATANZARO**



**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

---

ING. DANILO ISABELLO, NOMINATO DAL SIG. GIUDICE

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



**1. Premessa****2. Analisi dei documenti depositati art. 567****SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”****3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni**

- 3.1 Dati catastali del bene sito in Catanzaro
- 3.2 Descrizione del bene sito in Catanzaro
- 3.3 Dati catastali del bene sito in Caraffa di Catanzaro
- 3.4 Descrizione del bene sito in Caraffa di Catanzaro
- 3.5 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

**4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà****5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso****6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati****7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione****8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente****9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico****10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica**

- 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni
- 10.2 Regolarità edilizia del bene sito in Catanzaro
- 10.3 Regolarità edilizia del bene sito in Caraffa di Catanzaro

**11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive****12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.****SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”****13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima**

- 13.1 Criterio di stima dei fabbricati
- 13.2 Stima del valore di mercato del bene sito in Catanzaro
- 13.3 Stima del valore di mercato del bene sito in Caraffa di Catanzaro

**14. Conclusioni****SEZIONE 3 – ALLEGATI**

- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro e di Caraffa di Catanzaro
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare
- Allegato 5 - Estratti notarili
- Allegato 6 - Estratti gestione condominiale - DUEC P.S.A.R.L.
- Allegato 7 - Dossier fotografico
- Allegato 8 - Elaborati grafici
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari



## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. [REDACTED], ha ricevuto in data 07/11/2022 (notifica in pari data) incarico dal dott. Luca MERCURI, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.80/2022 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'Avv. Maria MASTRIA.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

***“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:***

- 1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 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 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;***
- 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);***
- 5) ***al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) ***in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
- 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;***



- 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;**
- 9) **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;**
- 10) **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;**
- 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 preteso di € 200,00.**

Il Giudice dell'Esecuzione:

- **Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.**
- **Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (16/03/2023) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.**
- **Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.**



- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.*

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 08/11/2022 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il compendio pignorato, costituito da n.2 unità immobiliari dislocate in comuni differenti e precisamente Catanzaro e Caraffa di Catanzaro, previo invio di comunicazione sopralluoghi (previsti per il 17/11/2022 e 18/11/2022) alle parti costituite. Nello specifico in data 08/11/2022 lo scrivente ha inoltrato a mezzo PEC la comunicazione di sopralluogo ai difensori delle parti (creditore procedente e debitore esecutato) nonché al Custode Giudiziario.

In data 17/11/2022 alle ore **15:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro al viale Vincenzo De Filippis n.96, complesso "Parco Millefiori" e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 64, particella 329, subalterno 126.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓  in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ *Avv. Domenico FIMIANO in qualità di difensore degli esecutati*
- ✓ *Avv. Maria MASTRIA in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ *Geom. Matteo CIAMPA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore*

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **15:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

In data 18/11/2022 alle ore **9:40** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Caraffa di Catanzaro alla via Matteotti snc e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 6, particella 1029, subalterno 1.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓  in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ *Gregorio CONDITO in qualità di figlio degli esecutati*
- ✓ *Avv. Maria MASTRIA in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ *Geom. Matteo CIAMPA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore*

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **11:10**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

In data 12/12/2022 è stata depositata in cancelleria la Relazione preliminare.

In sede di operazioni peritali, l'esecutata ha riferito di non essere in possesso del libretto di impianto per entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Con PEC del 18/11/2022, considerato che in sede di sopralluogo la debitrice si è impegnata a produrre idonea documentazione, lo scrivente ha comunicato al difensore degli esecutati la documentazione richiesta e di seguito elencata:



- Relativamente all'immobile sito nel comune di **Catanzaro** al viale De Filippis n.96, complesso "Parco Millefiori" e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 64, particella 329, subalterno 126:
  - Titolo di proprietà del bene;
  - Titoli edilizi relativi alla realizzazione delle chiusure presenti sulla terrazza e sul balcone;
  - Libretto di impianto e rapporto di controllo aggiornato;
- Relativamente all'immobile sito nel comune di **Caraffa di Catanzaro** alla via Matteotti snc e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 6, particella 1029, subalterno 1:
  - Titolo di proprietà del terreno sul quale è stato edificato il bene;
  - Titolo edilizio relativo alla realizzazione del fabbricato;
  - Libretto di impianto e/o documentazione relativa al termocamino.

Con PEC del 13/12/2022, facendo seguito alla richiesta documentale effettuata in data 18/11/2022, lo scrivente ha invitato il difensore degli esecutati a fornire riscontro.

Con PEC del 13/12/2022 il difensore degli esecutati a fornire riscontro ha comunicato quanto segue:

*"A riscontro della pregiata Sua sotto riportata, Le significo che, ad oggi, gli esecutati non sono riusciti a rinvenire alcuno dei documenti richiesti".*

Preso atto di quanto sopra, con particolare riferimento agli impianti, è risultato necessario far predisporre, da tecnico qualificato, idoneo libretto di impianto, essendo quest'ultimo propedeutico al deposito dell'A.P.E. presso il portale regionale SIAPE (cfr. art. 6, 18 c. 5, d.lgs. 192/2005 s.m.i.).

In data 03/01/2023 lo scrivente ha inoltrato al Giudice istanza ad avvalersi della ditta Termotec di Cristian De Santis, quale ausiliario dell'Esperto Stimatore, per la predisposizione dei libretti di impianto, ovvero di essere autorizzato alla spesa di € 440,00 oltre IVA giusto preventivo n.1 del 03/01/2023 della suddetta ditta (*Allegato 1*). Alla data di redazione del presente elaborato l'istanza non è stata ancora autorizzata dal G.E., pertanto lo scrivente provvederà successivamente al deposito degli A.P.E..



Sono stati effettuati i seguenti accessi agli uffici preposti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito.

✓ Comune di Catanzaro

- ❖ In data 08/11/2022 è stata inoltrata, a mezzo portale SUE, richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice Univoco SUE n.5428, protocollo n.4492392/2022). In data 16/11/2022 è stato rilasciato il certificato.
- ❖ In data 10/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti, acquisita in data 11/11/2022 al protocollo n.148175. In data 21/11/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio e dopo aver preso visione della documentazione l'ha ritirata in copia.
- ❖ In data 13/12/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC ulteriore richiesta di accesso agli atti, acquisita in data 14/12/2022 al protocollo n.161150. In data 04/01/2023 lo scrivente si è recato presso l'ufficio e a seguito di ricerca, effettuata dai responsabili dell'ufficio archivio, la stessa ha avuto esito negativo.

La documentazione estratta presso il *Comune di Catanzaro* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Comune di Caraffa di Catanzaro

- ❖ In data 08/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti. In data 24/11/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio e dopo aver preso visione della documentazione l'ha ritirata in originale. In data 06/12/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha restituito la documentazione estratta.
- ❖ In data 08/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta certificato di destinazione urbanistica. In data 06/12/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha ritirato il certificato.

La documentazione estratta presso il *Comune di Caraffa di Catanzaro* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali

In data 07/11/2022, 08/11/2022 e 12/12/2022 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER<sup>1</sup>, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

- ❖ In data 07/11/2022, lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.
- ❖ In data 08/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in data in pari data al protocollo n.122433. L'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.127403 del 18/11/2022.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

<sup>1</sup> SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.



✓ Estratti notarili

- ❖ In data 08/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Roberta CRISPINO. In data 21/11/2022 lo scrivente ha ritirato presso lo studio notarile il seguente atto:
  - Atto di compravendita repertorio n.15003 del 30/01/2019
- ❖ In data 08/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Paola GUALTIERI. In data 21/11/2022 lo scrivente ha ritirato presso lo studio notarile i seguenti atti:
  - Atto di compravendita repertorio n.163580 del 02/03/2018
  - Atto di compravendita repertorio n.167919 del 27/04/2022
- ❖ In data 08/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Rocco GUGLIELMO. In data 21/11/2022 lo scrivente ha ritirato presso lo studio notarile il seguente atto:
  - Atto di compravendita repertorio n.1163429 del 03/05/2022
- ❖ In data 08/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Carmen INFANTINO. In data 14/11/2022 viene inoltrato a mezzo mail il seguente atto:
  - Atto di compravendita repertorio n.46692 del 12/05/2021
- ❖ In data 08/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Federico PLACIDA. In data 21/11/2022 lo scrivente ha ritirato presso lo studio notarile i seguenti atti:
  - Atto di compravendita repertorio n.349 del 23/12/2020
  - Atto di compravendita repertorio n.824 del 09/02/2022
- ❖ In data 21/11/2022, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro. In data 13/12/2022 lo scrivente ha ritirato presso l'archivio il seguente atto:
  - Donazione repertorio n.52180 del 06/12/1994 notaio M. BILANGIONE

La documentazione estratta presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro e presso Notai è riportata nell'Allegato 5.

✓ Gestione condominiale - DUEC P.S.A.R.L.

In data 17/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni condominiali. L'amministratore di condominio ha riscontrato la richiesta con PEC del 24/11/2022.

La documentazione estratta presso la Gestione condominiale - DUEC P.S.A.R.L. è riportata nell'Allegato 6.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.



## 2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

**“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”**

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d’ufficio si è riscontrato quanto segue:

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  - È presente la Certificazione Notarile del Notaio Maria LANDOLFO (*Allegato 4*), sede in Napoli inerente alle formalità a carico dell’esecutato a tutto il 29/07/2022. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicato in Catanzaro e Caraffa di Catanzaro (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
    - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/07/2020 ai numeri 10801/8864 (a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro e sul bene sito in Caraffa di Catanzaro;
    - IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il 20/01/2017 ai numeri 866/69 (EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro;
    - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 28/05/2014 ai numeri 6336/448 (a favore di BANCA CARIME SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro e sul bene sito in Caraffa di Catanzaro;
    - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 30/04/2014 ai numeri 5252/365 (a favore di BANCA CARIME SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro e sul bene sito in Caraffa di Catanzaro;
    - IPOTECA LEGALE iscritta il 27/09/2013 ai numeri 13217/1041 (a favore di EQUITALIA SUD SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro;
    - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 05/04/2013 ai numeri 5230/447 (a favore di BANCA CARIME SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro e sul bene sito in Caraffa di Catanzaro;
    - IPOTECA LEGALE iscritta il 12/07/2010 ai numeri 11435/2288 (a favore di EQUITALIA ETR SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro;
    - IPOTECA LEGALE iscritta il 11/12/2009 ai numeri 18857/3279 (a favore di EQUITALIA ETR SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro;
    - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23/01/2008 ai numeri 1155/137 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro e sul bene sito in Caraffa di Catanzaro.

- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risultano allegati agli atti gli estratti di mappa catastale.

**La documentazione prevista dall’art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.**

I suddetti documenti sono allegati alla presente relazione tecnica.

L’ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2022 sugli immobili pignorati, non ha evidenziato ulteriori formalità.



## **SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”**

9

Firmato Da: ISABELLO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54375f1192269ef4ec64b6b52a6413bc



### 3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

*“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.*

A seguito del sopralluogo effettuato e della consultazione delle planimetrie, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del compendio immobiliare.

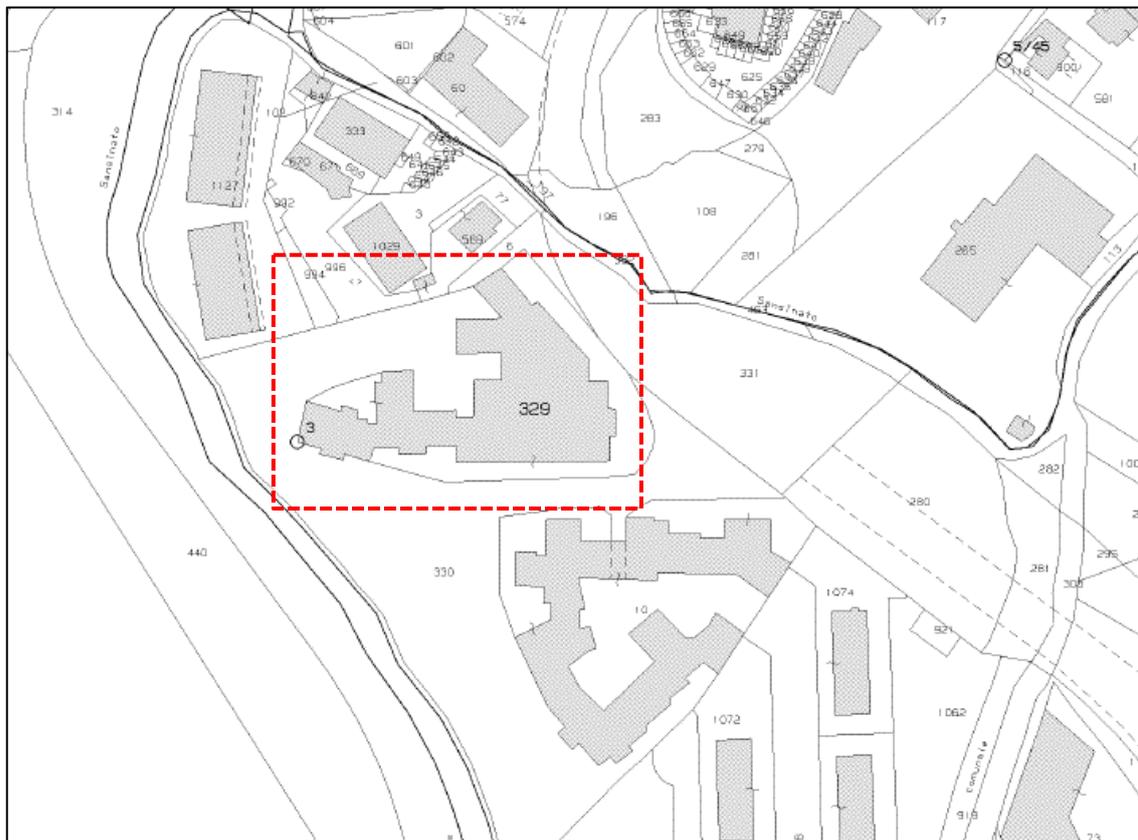
Occorre precisare che il compendio pignorato risulta costituito da n.2 unità immobiliari dislocate in comuni differenti e precisamente Catanzaro e Caraffa di Catanzaro,

Per maggiori dettigli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed agli elaborati grafici (*Allegato 8*).

#### 3.1 Dati catastali del bene sito in Catanzaro

Bene costituito da un'unità immobiliare quale porzione di un fabbricato sito nel comune di Catanzaro, come di seguito catastalmente identificato, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 64 di detto comune (**Figura 1**):

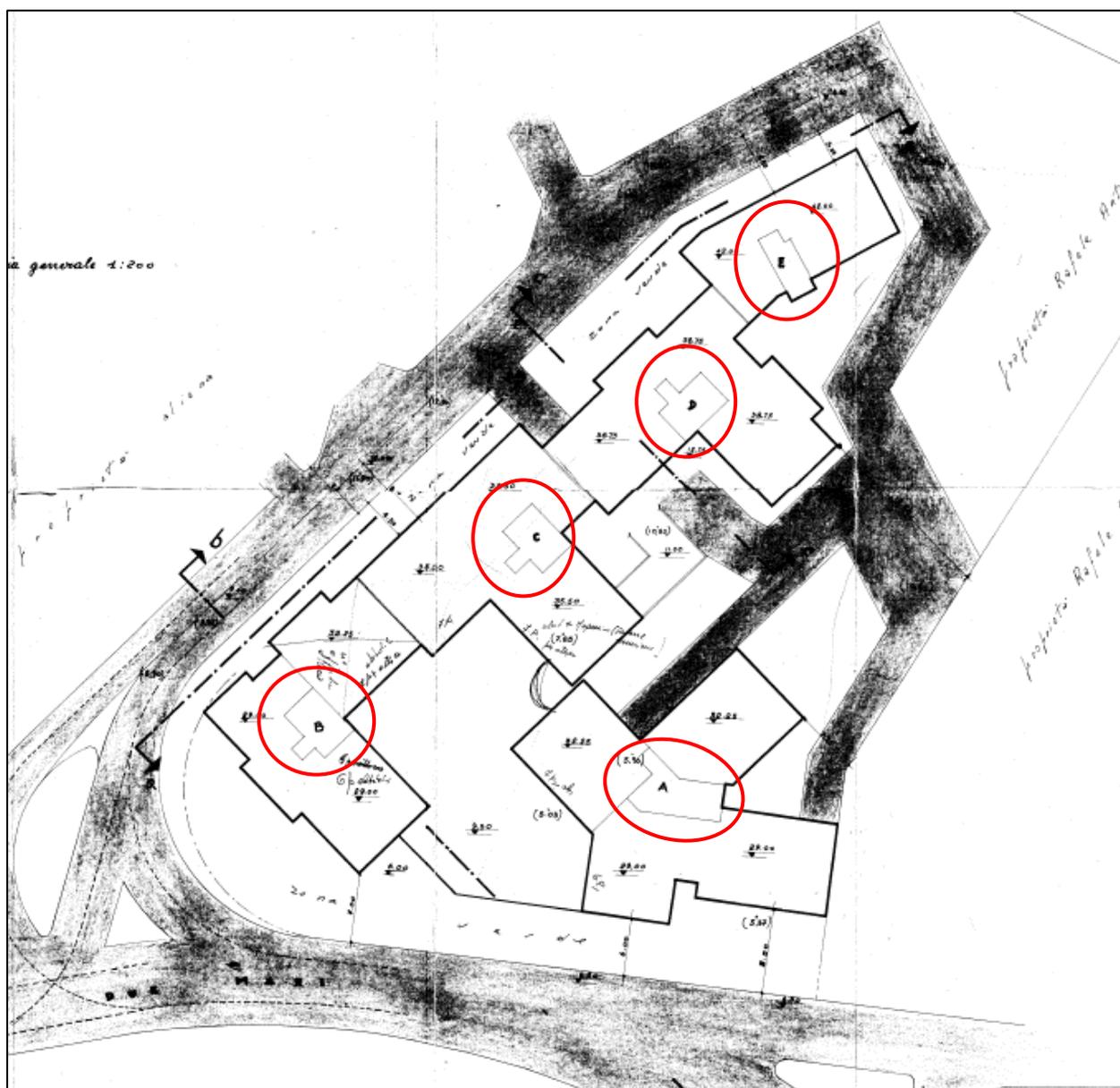
**Foglio 64, particella 329, subalterno 126, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 131 mq (116 mq escluse aree scoperte), rendita € 318,14, viale Vincenzo De Filippis n.96, Scala B- Interno 1, piano 1.**



**Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 64 del comune di Catanzaro – Individuazione fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento**



Il fabbricato è individuato dalla particella 329, risulta di notevoli dimensioni e come si evince dalla **Figura 2** risulta costituito da n.5 corpi scala (scala A, B, C, D ed E), ciascuno dei quali si sviluppa su n.9 livelli: piano seminterrato, piano terra e piani dal primo al settimo. Il piano seminterrato è catastalmente censito come *fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*. Il piano terra è catastalmente censito con diverse categorie, ovvero *laboratori per arti e mestieri, negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, autorimesse*. I restanti piani sono catastalmente censiti come *abitazioni*.



**Figura 2 – Stralcio planimetria progettuale con individuazione dei corpi di fabbrica**

**L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 126, si sviluppa su un unico livello posto al piano primo della scala B ed è individuato come interno 1.**

Di seguito viene riportata la planimetria catastale (**Figura 3**) dell'unità immobiliare, che presenta le seguenti coerenze:

- a NORD prospiciente area esterna



- a SUD in parte con vano scala ed in parte con altra unità immobiliare
- a EST prospiciente area esterna
- a OVEST con affaccio su terrazzo pertinenziale a sua volta prospiciente area esterna

Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” della visura storica, il subalterno oggetto di esecuzione risulta intestato in piena proprietà, per ½ ciascuno, agli esecutati:

➤

[REDACTED]

█

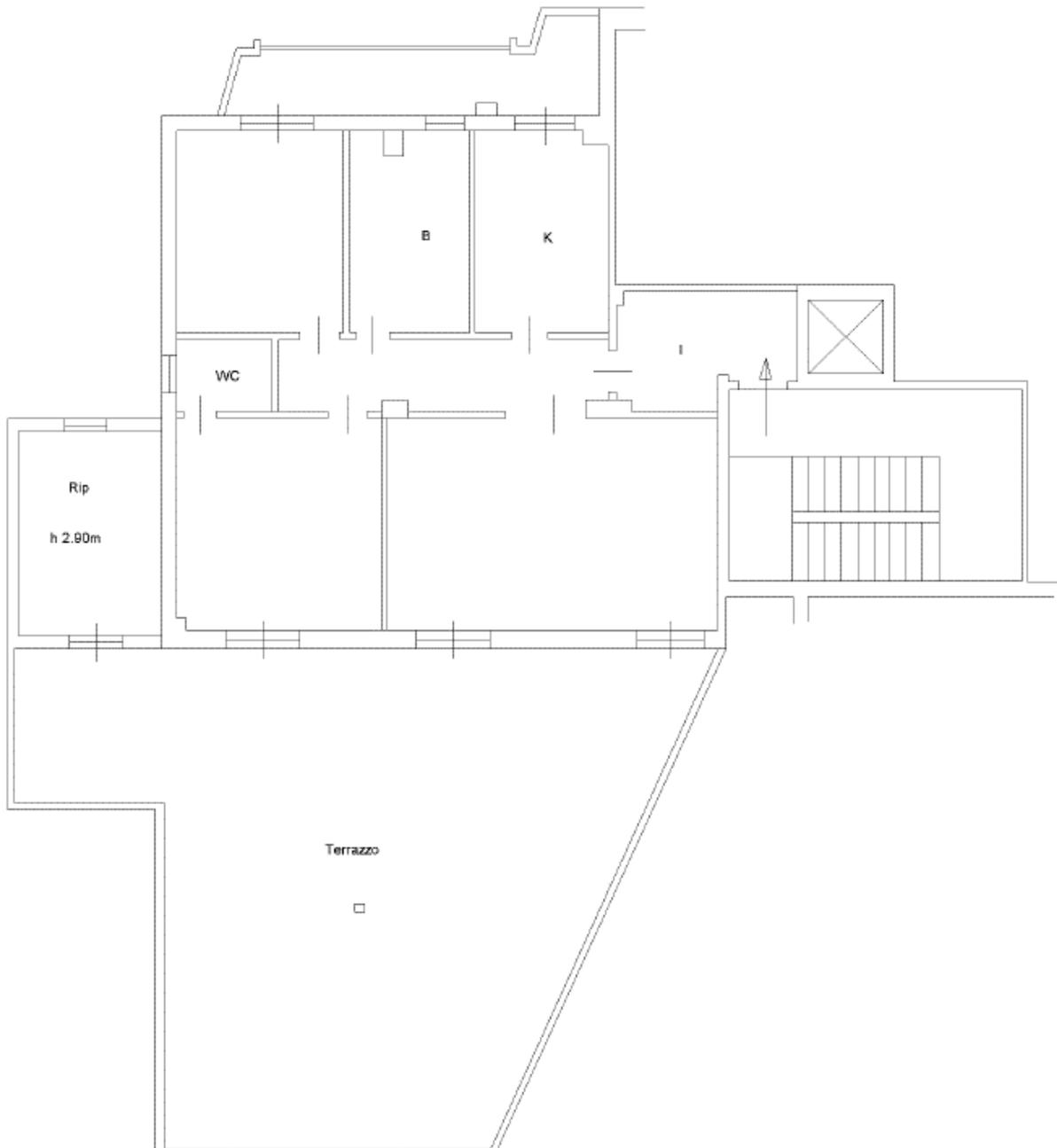


Figura 3 – Planimetria catastale subalterno 126 (interno 1) – piano primo scala B - particella 329 – foglio 64 – Catanzaro



### 3.2 Descrizione del bene sito in Catanzaro

---

Antica città collinare, Catanzaro è sede del governo regionale e di importanti funzioni direzionali, ha un'economia basata sul terziario, sull'industria e, in minor misura, sulle attività rurali.

La popolazione catanzarese, si divide tra il centro storico e alcuni importanti quartieri: Gagliano, Santa Maria e Lido.

Il suo territorio si stende dalle pendici della Presila alla costa ionica (da 664 metri di quota fino al livello del mare). L'abitato ha un andamento plano-altimetrico collinare.

Crocevia tra le strade statali nn. 19 delle Calabrie, 109 bis della Piccola Sila, 280 dei Due Mari e 19 quater delle Calabrie, ha un casello autostradale (Lamezia Terme-Catanzaro) sulla A3 Salerno-Reggio Calabria, distante 33 km.

La sua stazione ferroviaria è sulla linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (33 km dal centro cittadino, collegato con ferrovia, navette e raccordo autostradale) garantisce collegamenti giornalieri con Roma e Milano nonché collegamenti settimanali con Paesi europei; quello di Napoli/Capodichino dista 411 chilometri. Il porto mercantile è a 66 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 158 e 146 km.

La sua straordinaria posizione baricentrica, al centro della Calabria, e la sua vicinanza a un ricco patrimonio paesaggistico e storico-archeologico ne fanno un punto di riferimento per gli itinerari turistici e culturali oltre che polo di gravitazione per i comuni della provincia.

La sua economia è trainata soprattutto dal terziario, con un articolato apparato ricettivo, una vasta rete distributiva e un efficiente comparto dei servizi.

Non mancano, comunque, le tradizionali attività rurali. L'industria, a sua volta, è rappresentata da numerose aziende, che operano nei più svariati comparti.

Sede di Usl, di distretto scolastico e di Apt, dispone di scuole di ogni ordine e grado, di farmacie, ospedali, cliniche e poliambulatori e di un buon numero di biblioteche, musei e pinacoteche.

È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel comune di Catanzaro, è posto a OVEST della SS109 e precisamente al viale Vincenzo De Filippis n.96, raggiungibile mediante strada interna che si dirama direttamente dalla suddetta strada statale (cfr. ortofoto in **Figura 5**).

Come risultante dalla relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto del fabbricato, esso presenta una struttura costituita da telai multipli in c.a. e solai del tipo misto; la tamponatura è del tipo a cassetta con camera d'aria costituita da parete esterna in forati di argilla e fodera interna da blocchi di lapillo e cemento; le tramezzature anch'esse in blocchi di lapillo e cemento; l'impermeabilizzazione è costituita da n.4 strati di asfalto e n.3 strati di lana di vetro il tutto per uno spessore variabile da 16 a 20 mm.



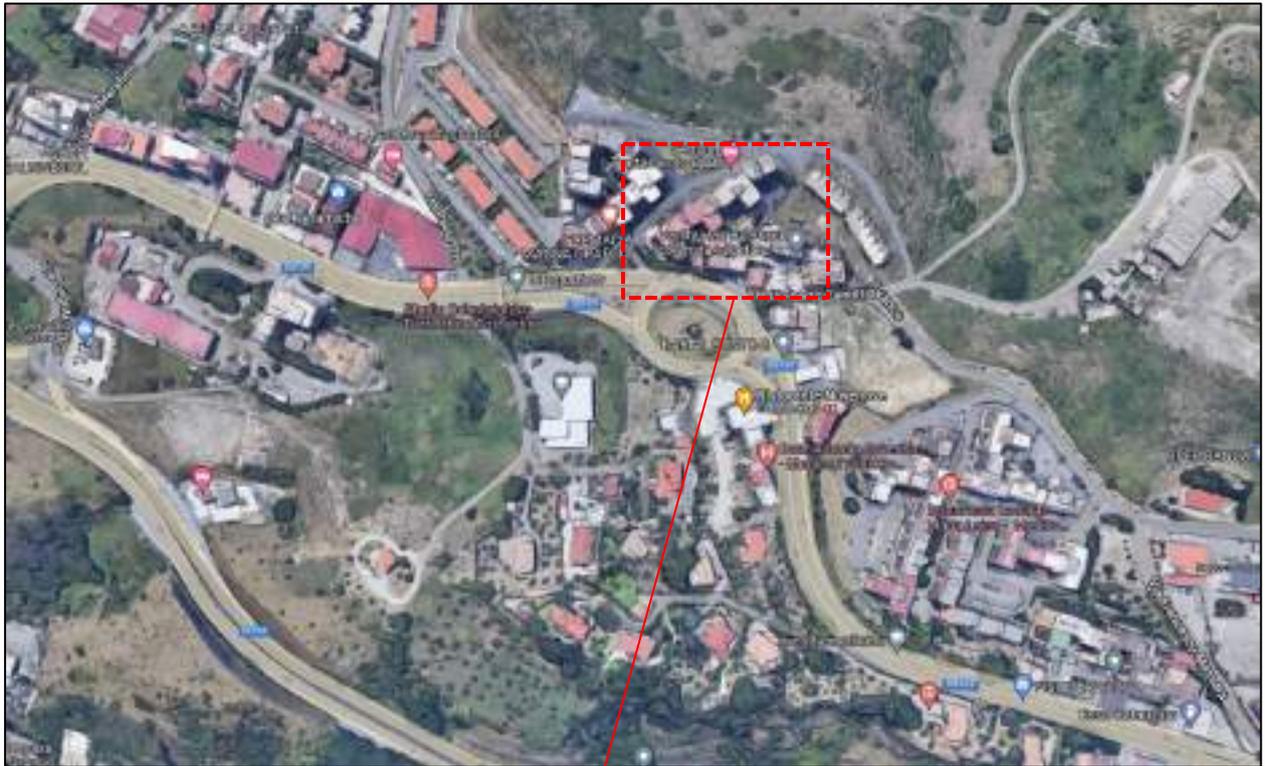


Figura 4 – Raggiungibilità del fabbricato (scala B) evidenziato con tratteggio giallo – Comune di Catanzaro





Figura 5 - Raggiungibilità del fabbricato, strada che si dirama da viale Vincenzo De Filippis – Comune di Catanzaro



Figura 6 - Scala B del fabbricato posta al civico n.96 di viale Vincenzo De Filippis – Comune di Catanzaro

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme riportate in **Figura 8** ed è dotato di vano ascensore.

L'unità immobiliare non è dotata di posto auto riservato.





Figura 7 - Vista 3D del Fabbricato – Comune di Catanzaro

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico livello posto al piano primo ed in termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO dal quale si accede al vano CORRIDOIO; quest'ultimo distribuisce a destra i vani CUCINA, WC1 e LETTO1 e a sinistra i vani SOGGIORNO e LETTO 2 (dotato di bagno interno WC2).



Dai vani LETTO2 e SOGGIORNO è possibile accedere ad un ampio terrazzo (Figura 9), sul quale insiste una piccola tettoia (Figura 10).



Figura 8 – Terrazzo



Figura 9 – Tettoia insistente sul terrazzo



Parte del terrazzo risulta occupata dal vano lavanderia (**Figura 11**) accessibile esclusivamente dal terrazzo.



**Figura 10 - Vano lavanderia**

Dai vani LETTO 1 e CUCINA è possibile accedere ad un balcone, parzialmente occupato da una veranda (**Figura 12**).



**Figura 11 - Balcone parzialmente occupato da veranda**

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in discreto stato di conservazione; si fa presente che come riferito dagli eseguiti in sede di sopralluogo (cfr. Relazione del Custode Giudiziario del 30/11/2022) l'appartamento è interessato da infiltrazioni di acqua ed a loro volta gli eseguiti sono stati destinatari di richieste di risarcimento per le infiltrazioni che dal terrazzo di proprietà si propagano al piano inferiore.



Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei bagni e parzialmente quelle del vano cucina, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in legno e vetro singolo con serranda e ulteriore infisso in alluminio e vetro, si presentano in discrete condizioni.

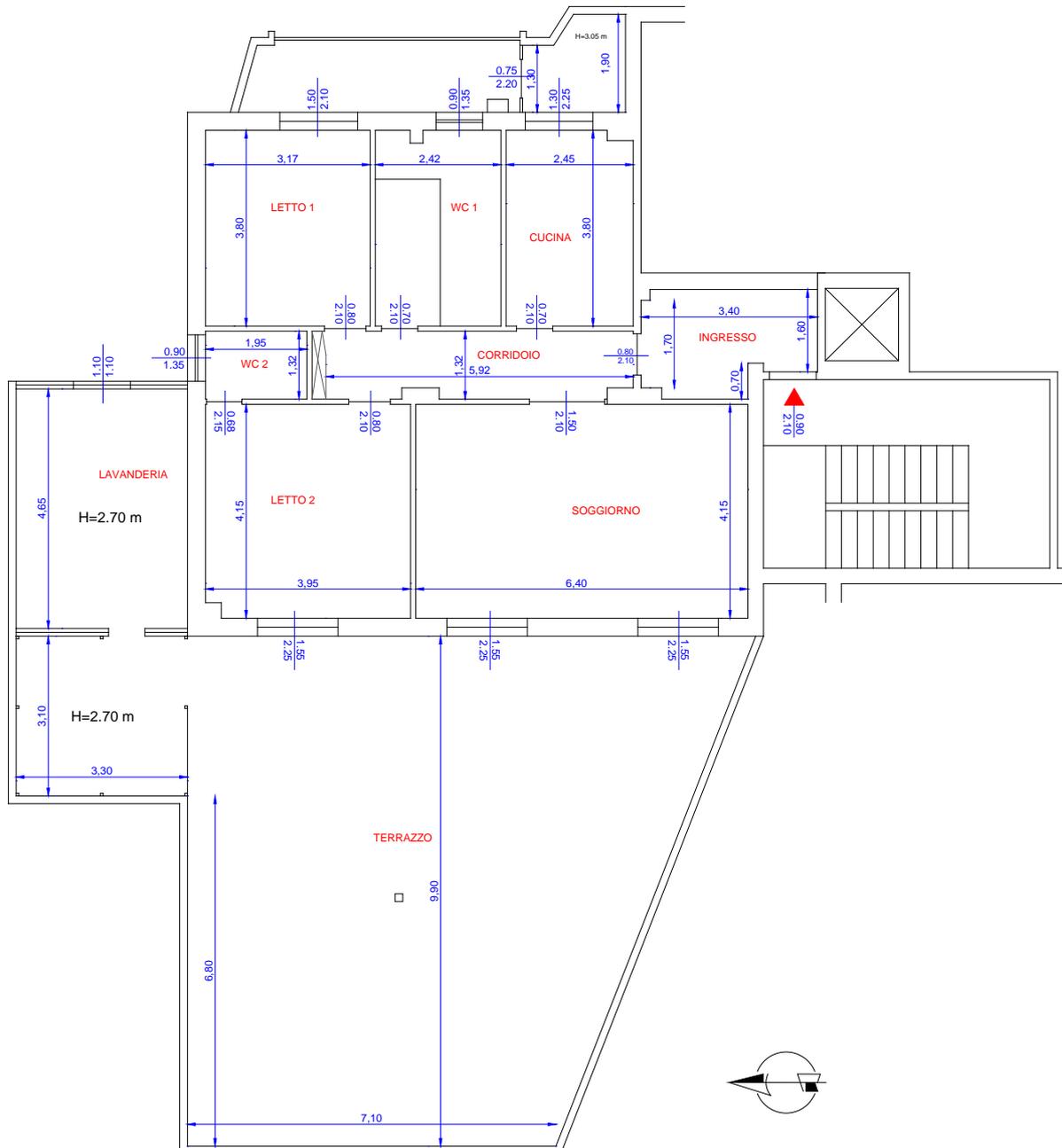


Figura 12 – Planimetria da rilievo subalterno 126 (interno 1) – piano primo scala B - particella 329 – foglio 64 – Catanzaro

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale di cui si dirà al paragrafo 12.



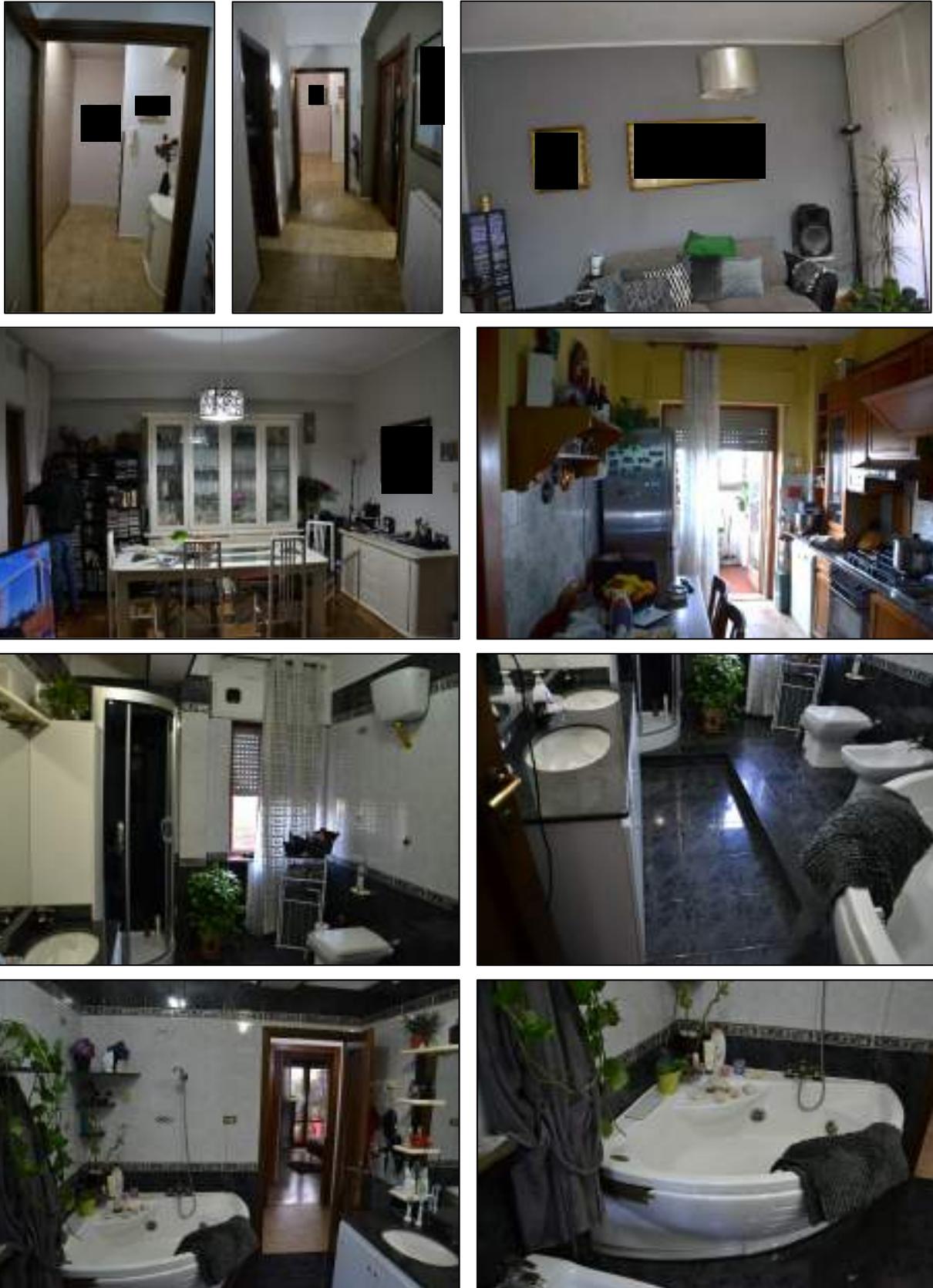


Figura 13 - Vani INGRESSO, CORRIDOIO, SOGGIORNO e WC1





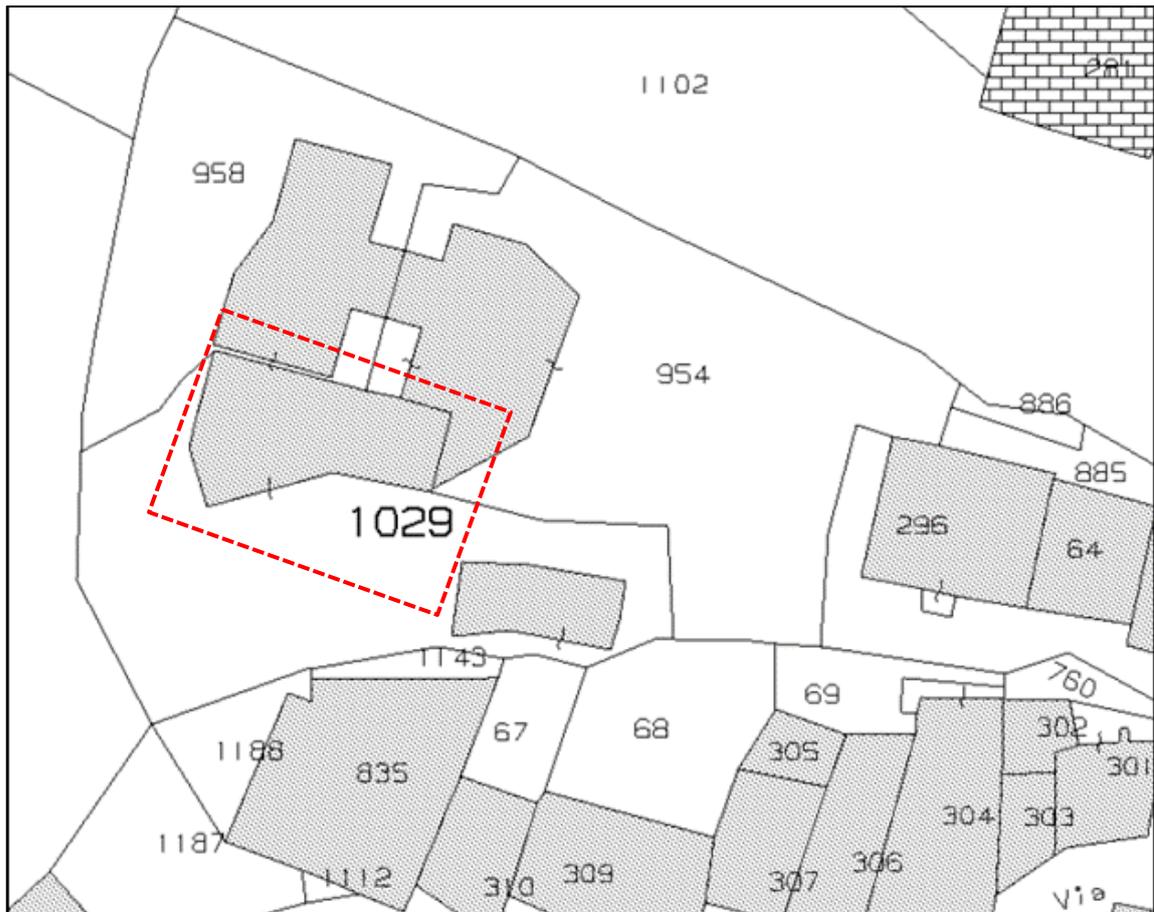
Figura 14 - Vani LETTO1, LETTO2 e WC2



### 3.3 Dati catastali del bene sito in Caraffa di Catanzaro

Bene costituito da un'unità immobiliare quale porzione di un fabbricato sito nel comune di Caraffa di Catanzaro, come di seguito catastalmente identificato, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 6 di detto comune (**Figura 16**):

- ✚ **Foglio 6, particella 1029, subalterno 1, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 237 mq (203 mq escluse aree scoperte), rendita € 662,36, via Giacomo Matteotti snc, piano S1-T-1-2.**



**Figura 15 - Stralcio mappa catastale foglio 6 del comune di Caraffa di Catanzaro – Individuazione fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento**

Come si evince dall'elaborato planimetrico di cui uno stralcio è riportato in **Figura 17**, la particella 1029 risulta costituita da n.3 subalterni con relativa corte pertinenziale esclusiva:

- subalterno 1 (oggetto di esecuzione) avente destinazione residenziale; la relativa corte pertinenziale si sviluppa in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra;
- subalterno 2 (non oggetto di esecuzione) avente destinazione magazzino;
- subalterno 3 (non oggetto di esecuzione) avente destinazione magazzino.



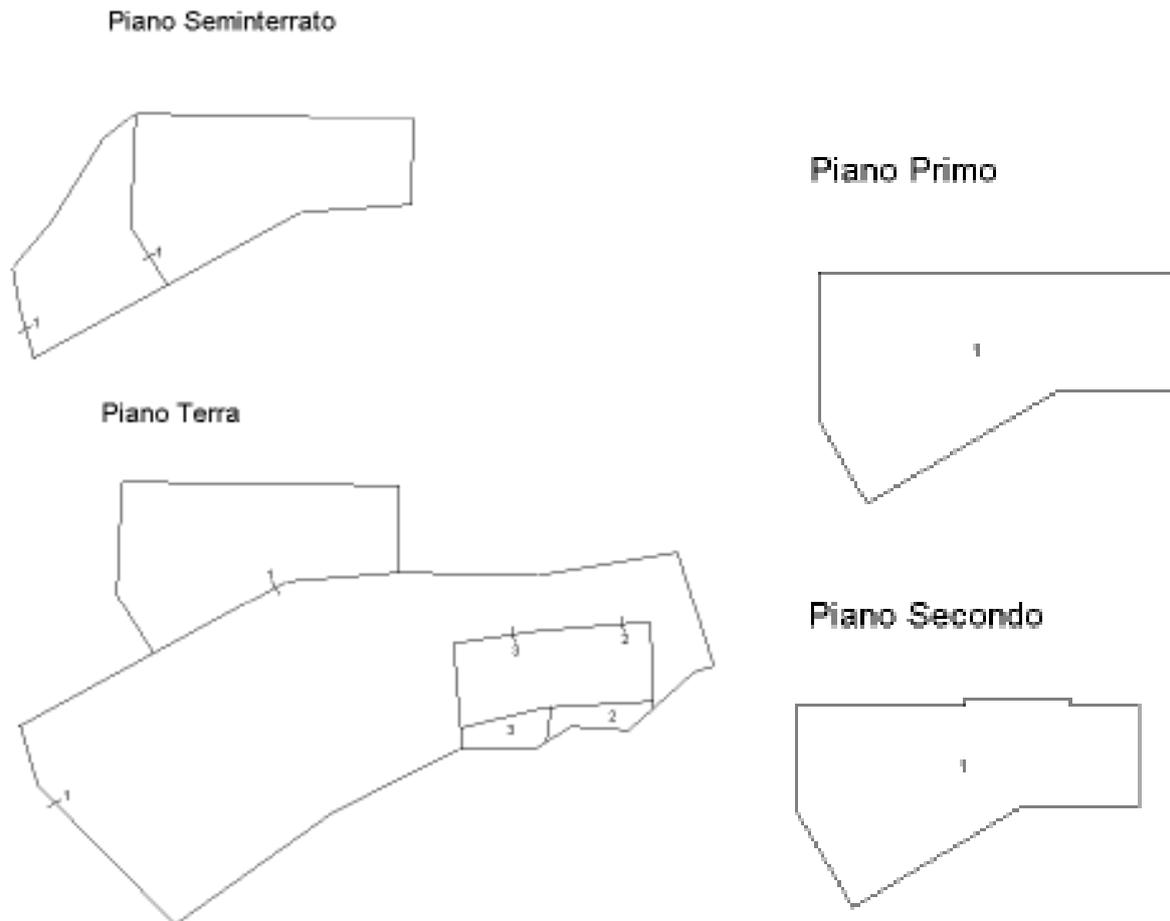


Figura 16 – Stralcio Elaborato planimetrico particella 1029 foglio 6 del comune di Caraffa di Catanzaro

**L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 1, si sviluppa su 4 livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.**

Di seguito viene riportata la planimetria catastale (**Figura 18**) dell'unità immobiliare, che presenta le seguenti coerenze:

- a NORD parzialmente in aderenza con altro fabbricato e parzialmente prospiciente un pozzo luce
- a SUD con affaccio su corte pertinenziale esclusiva
- a EST in aderenza con altro fabbricato
- a OVEST con affaccio su corte pertinenziale esclusiva

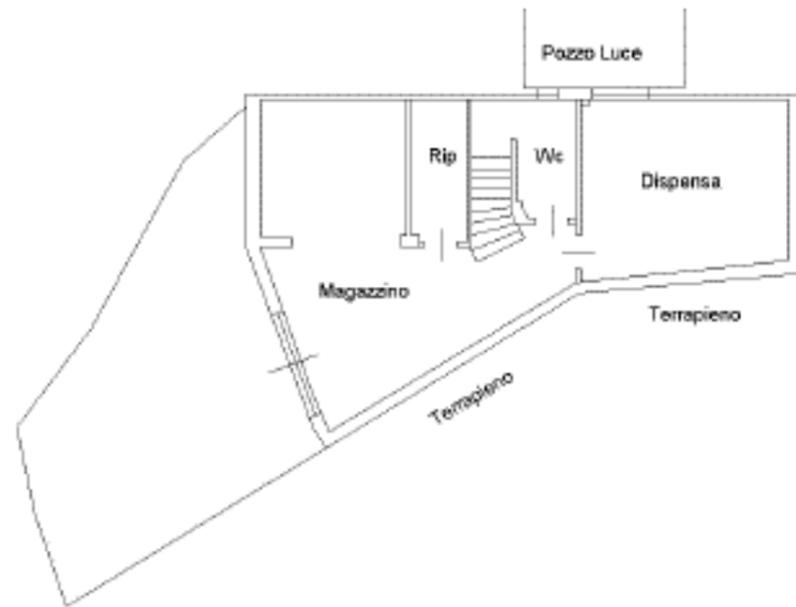
Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, il subalterno oggetto di esecuzione risulta intestato in piena proprietà ad uno degli esecutati:

- [REDACTED]



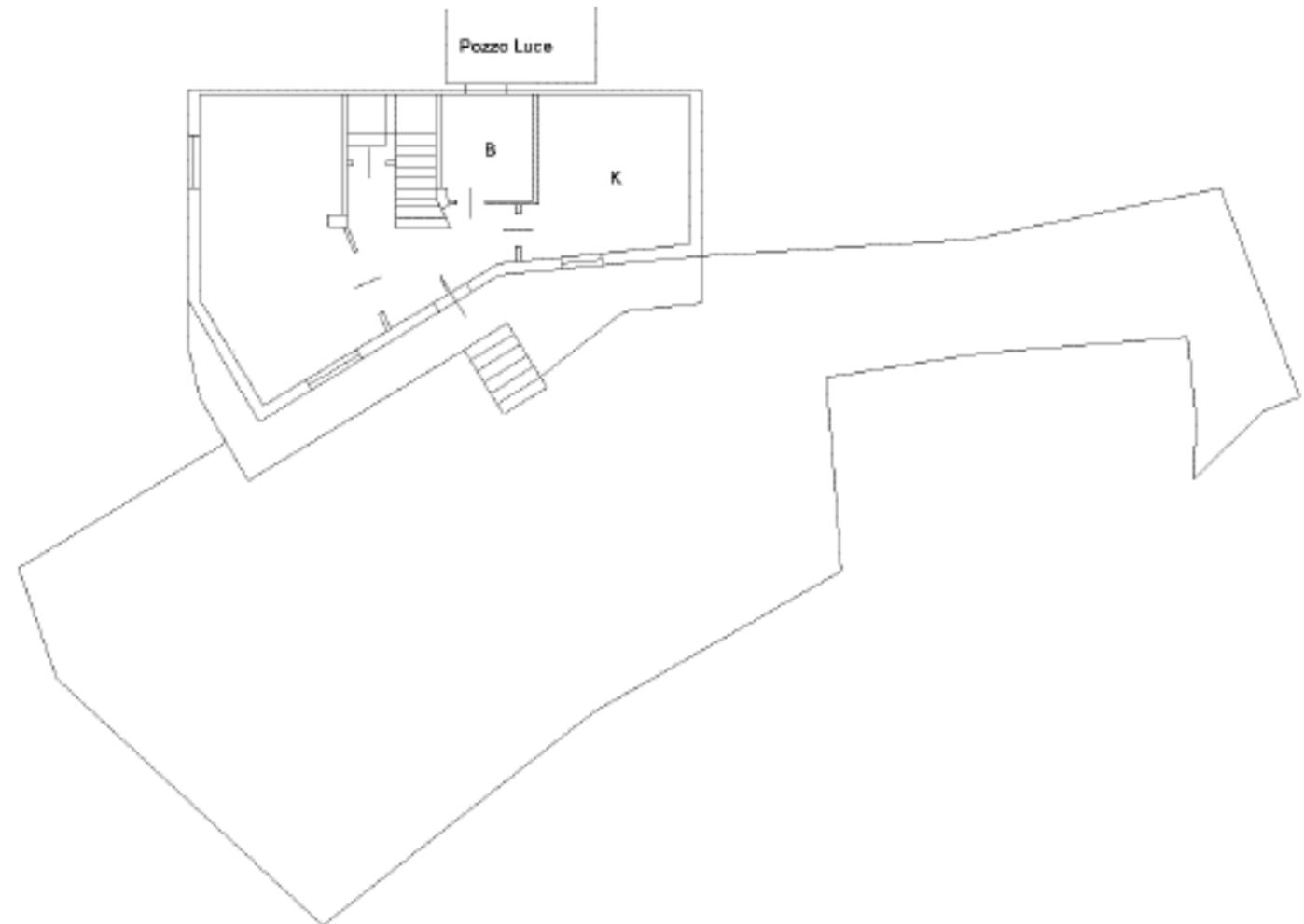
### Piano Seminterrato

H=2.60m



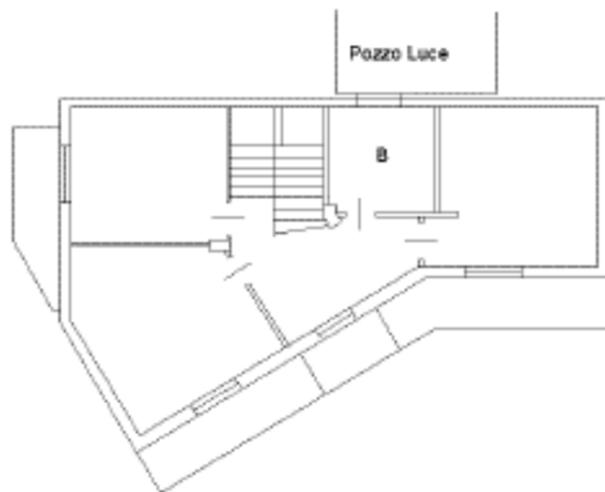
### Piano Terra

H=2.70m



### Piano Primo

H=2.70m



### Piano Secondo



Figura 17 – Planimetria catastale subalterno 1 – piani S1-T-1-2 - particella 1029 – foglio 6 – Caraffa di Catanzaro



### 3.4 Descrizione del bene sito in Caraffa di Catanzaro

Comune collinare, Caraffa di Catanzaro è di origini tardo-medievali, con un'economia basata sulle tradizionali attività agricole, affiancate da una modesta presenza dell'industria e del terziario. I caraffoti, con un indice di vecchiaia inferiore alla media, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale; il resto della popolazione vive in case sparse. Il territorio presenta un profilo geometrico ondulato, con variazioni altimetriche non molto accentuate: si raggiungono i 407 metri di quota. L'abitato, situato ai margini di un ripiano delimitato da valloni e calanchi, è interessato da una forte espansione edilizia, dovuta anche al numero di stanze non occupate, esiguo sia in valore assoluto che in rapporto alla popolazione; il suo andamento plano-altimetrico è vario.

Attraversata dal fiume Usito, si estende nella parte centrale della provincia, sulle colline dell'Appennino calabro del versante ionico, in un'insellatura fra le valli dei fiumi Lamato e Corace, tra Catanzaro, Settingiano, Marcellinara, Maida, Cortale e San Floro. A 30 km dal casello di Lamezia Terme-Catanzaro, che immette sull'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, può essere raggiunta anche percorrendo le strade statali n. 384 di Girifalco e n. 280 dei Due Mari, i cui tracciati si snodano rispettivamente a 8 e a 9 km. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido, si trova ugualmente a 9 km. L'aeroporto più vicino è a 30 km, quello di Napoli/Capodichino a 413 km. Il porto mercantile dista 68 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) 157 km e 144 km. Inserita in circuiti commerciali, gravita soprattutto su Catanzaro per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto.

È sede di Pro Loco. L'agricoltura, basata su tutti i tipi di colture, costituisce ancora un'importante fonte di reddito per la popolazione, parte della quale si dedica anche alla zootecnia, prediligendo l'allevamento di ovini. L'industria è costituita da piccole aziende che operano nei comparti: alimentare, tessile ed edile. Il terziario non assume dimensioni rilevanti: la rete commerciale, di cui si compone, assicura il soddisfacimento delle esigenze primarie della comunità ma non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario. Non dispone di strutture sociali, sportive e per il tempo libero degne di nota. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria. Mancano strutture ricettive che offrano possibilità di soggiorno. A livello sanitario è assicurato il solo servizio farmaceutico.

Il fabbricato oggetto di esecuzione si trova nel comune di Caraffa di Catanzaro, alla via Giacomo Matteotti snc., raggiungibile mediante strada interna che si dirama direttamente dalla SP49 (cfr. ortofoto in **Figura 19**).

Il subalterno 1 (oggetto di esecuzione) della particella 1029, costituisce un unico corpo di fabbrica realizzato contestualmente ed in aderenza ad altri due corpi di fabbrica individuati dalle particelle 954 e 958; i subalterni 2 e 3 della particella 1029 costituiscono corpi a sé stanti.

Come risultante dalla relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto del fabbricato, esso è realizzato con struttura intelaiata in c.a., incastrata a reticolo di travi rovesce di fondazione, solai in latero cemento a nervature parallele. I muri entro terra sono in c.a., all'esterno dei quali è realizzato adeguato drenaggio previa impermeabilizzazione delle superfici verticali. I muri di contenimento per le rampe carraie, sono in c.a. così come tutti i muri di recinzione del lotto, poggianti su letto di cls di sottofondazione. I muri a spessore per la formazione delle bocche di lupo e la relativa platea sono in c.a., incastrati ai muri perimetrali. Le scale hanno struttura in c.a. e hanno sviluppo verticale dal piano seminterrato al piano copertura. Il piano



interrato è provvisto di vespaio e soprastante massetto in cls. I muri di tamponamento, per le elevazioni fuori terra, sono del tipo a cassetta, con doppia fodera di laterizi orati posti in foglio e malta cementizia, fodera esterna con laterizi da 13 cm ed interna da 8 cm, con intonaco frattazzato all'interno della fodera esterna e pannello termocoibente nella camera d'aria. I tramezzi sono in laterizi forati da 8 cm posti in foglio e malta cementizia.

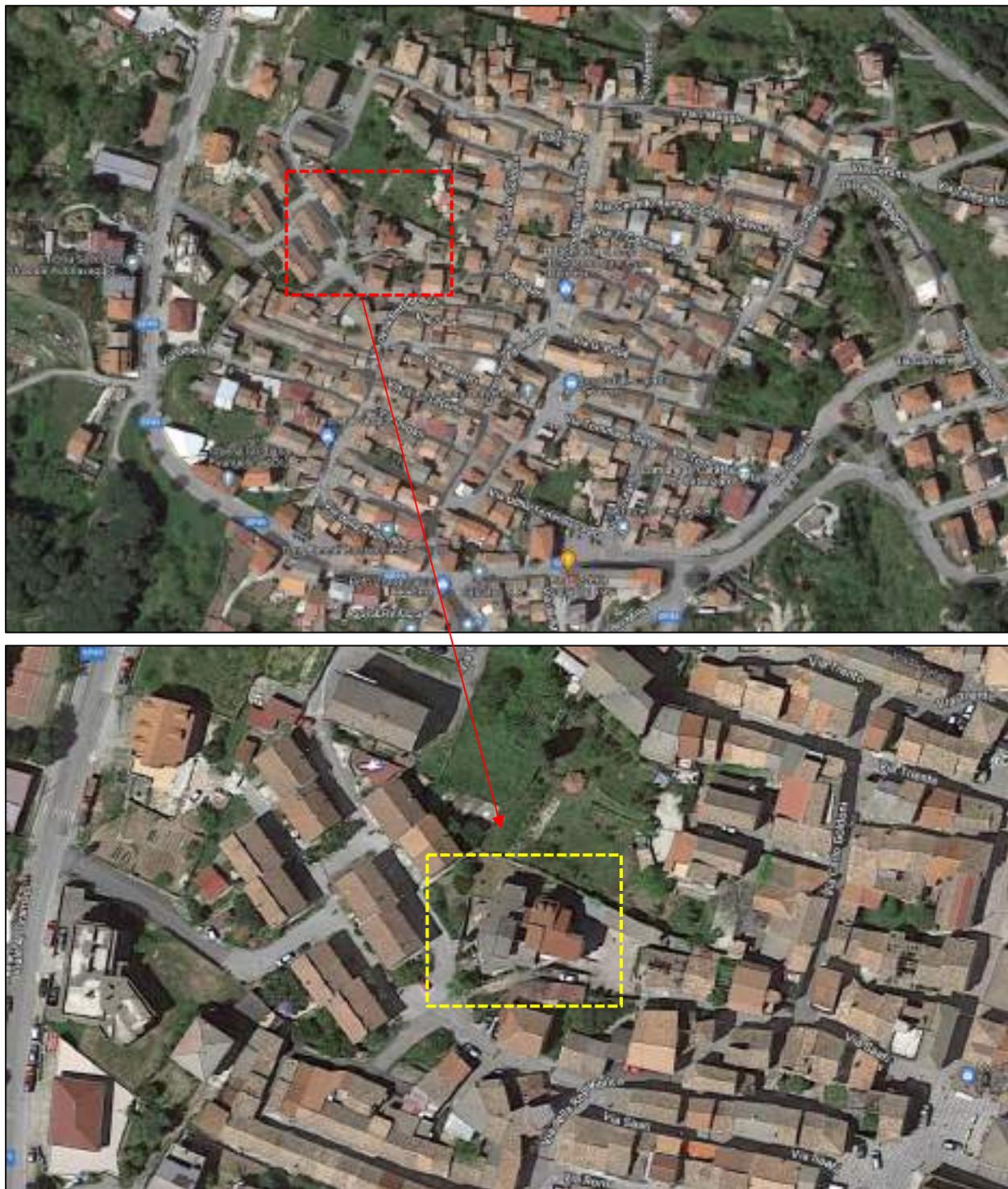


Figura 18 – Raggiungibilità del fabbricato evidenziato con tratteggio giallo – Comune di Caraffa di Catanzaro

Il fabbricato presenta n.2 accessi dislocati al piano seminterrato ed al piano terra:

- Il piano seminterrato è accessibile dall'area pertinenziale a mezzo rampa (**Figura 20**).





Figura 19 - Accesso al piano seminterrato

- Il piano terra (rialzato) è accessibile dall'area pertinenziale mediante piccola rampa di scala (Figura 21).



Figura 20 - Accesso al piano terra

Le suddette aree pertinenziali sono dotate di accessi carrabili direttamente da via Giacomo Matteotti e costituiti da cancelli (Figura 21).



Figura 21 - Accessi alle aree pertinenziali da via Giacomo Matteotti

L'area pertinenziale posta al piano terra risulta altresì dotata di ulteriore accesso carrabile cancellato posto su via Saati (Figura 23).





Figura 22 – Accesso all'area pertinenziale posta al piano terra da via Saati

L'area pertinenziale posta al piano terra, consente altresì l'accesso ai subalterni 2 e 3 (magazzini) sempre di proprietà di [redacted] ma non oggetto di esecuzione. In caso di alienazione del subalterno 1 a soggetto terzo, verrebbe dunque a costituirsi una servitù di passaggio gravante sull'area pertinenziale esterna ed a favore di subalterni 2 e 3.



Figura 23 - Accesso ai subalterni 2 e 3 dall'area esterna posta al piano terra

L'area pertinenziale posta al piano terra, risulta in parte cementata ed in parte destinata ad aiuole (Figura 25).





Figura 24 - Conformazione area esterna posta al piano terra

Con riferimento alla conformazione dei tre fabbricati costruiti in aderenza e di cui si è detto in precedenza (particelle 1029, 954 e 958) è presente un pozzo luce (Figura 26).



Figura 25 - Pozzo luce

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme riportate in Figura 27.





Figura 26 - Vista di insieme del fabbricato – Comune di Caraffa di Catanzaro

Come già detto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa su quattro livelli collegati tra di loro a mezzo vano scala interno.



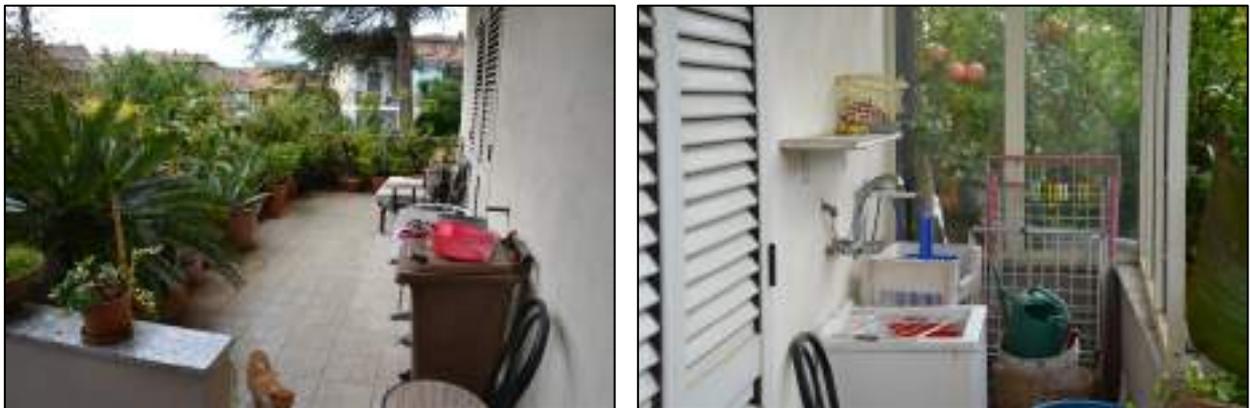
Figura 27 - Vano scala interno



In termini di vani l'unità immobiliare risulta conformata nel modo seguente:

- ✚ **piano seminterrato** – dall'accesso esterno e dal vano scala interno si raggiunge il VANO 1 di ampie dimensioni, dal quale sono raggiungibili un RIPOSTIGLIO, il WC1 ed il VANO 2; il piano risulta adibito a locale di sgombero ed in parte a cucina rustica (VANO 2);
- ✚ **piano terra (rialzato)** – dall'accesso esterno e dal vano scala interno si raggiunge il vano INGRESSO-SOGGIORNO di ampie dimensioni, dal quale sono raggiungibili i vani LETTO, WC2 e CUCINA;
- ✚ **piano primo** – dal vano scala interno si accede ad un disimpegno che distribuisce n.4 vani; l'intero piano si presenta allo stato di rustico;
- ✚ **piano secondo** – dal vano scala interno si accede al terrazzo interamente ricoperto di guaina e privo di balaustra perimetrale.

Dai vani INGRESSO-SOGGIORNO e CUCINA è possibile accedere ad un ampio ballatoio (**Figura 29**) sul quale giungono le scale di ingresso.



**Figura 28 – Ballatoio posto al piano terra rialzato**



**Figura 29 - Balconi posti al piano primo**



Al piano primo sono presenti n.2 balconi: uno posto sul lato ovest ed uno posto sul lato SUD, che interessa l'intera facciata ed è accessibile da due vani (**Figura 30**).

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare ai vari livelli di piano.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità, si rileva come la stessa si presenti ai piani seminterrato e terra in discreto stato di conservazione; il piano primo è allo stato di rustico fatta eccezione per la rampa del vano scala che risulta rivestita in marmo.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei bagni e parzialmente quelle dei vani cucina, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

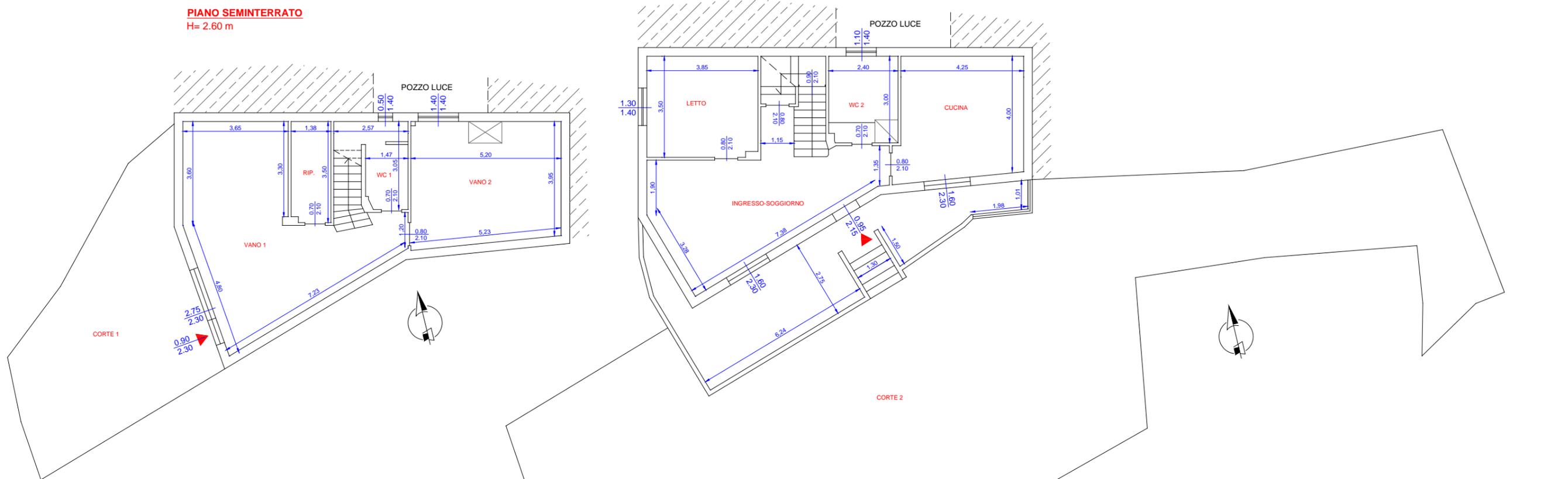
Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e dotati di persiane oscuranti, si presentano in mediocre stato manutentivo; necessita manutenzione con particolare riferimento a quelli ubicati al piano primo.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, fatto salvo il piano primo nel quale sono presenti le sole predisposizioni impiantistiche; su tali circostanze si rimanda al *paragrafo 12*.



**PIANO TERRA**  
H= 2.70 m

**PIANO SEMINTERRATO**  
H= 2.60 m



**PIANO PRIMO**  
H= 2.80 m

**PIANO SECONDO (COPERTURA)**

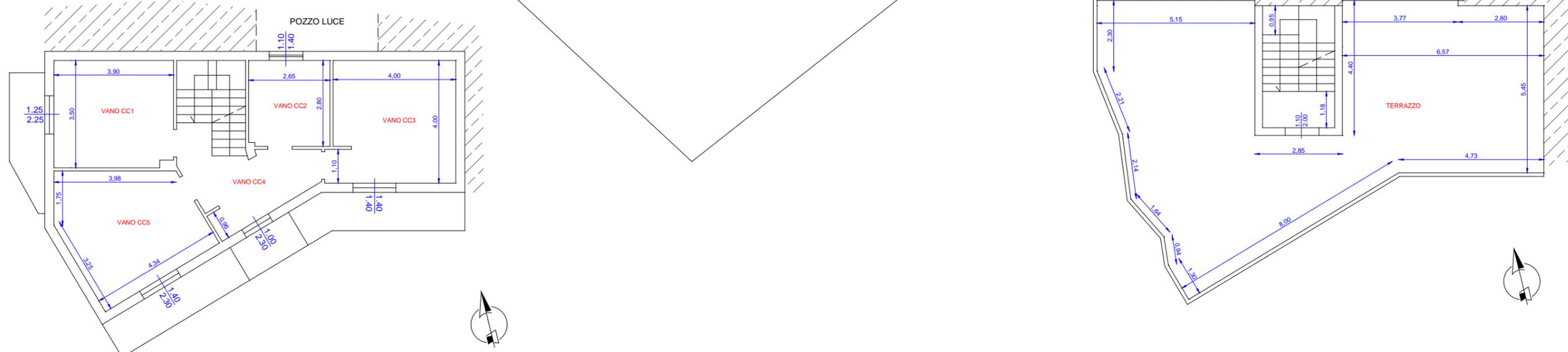


Figura 30 – Planimetria da rilievo subalterno 1 – particella 1029 – foglio 6 – Caraffa di Catanzaro

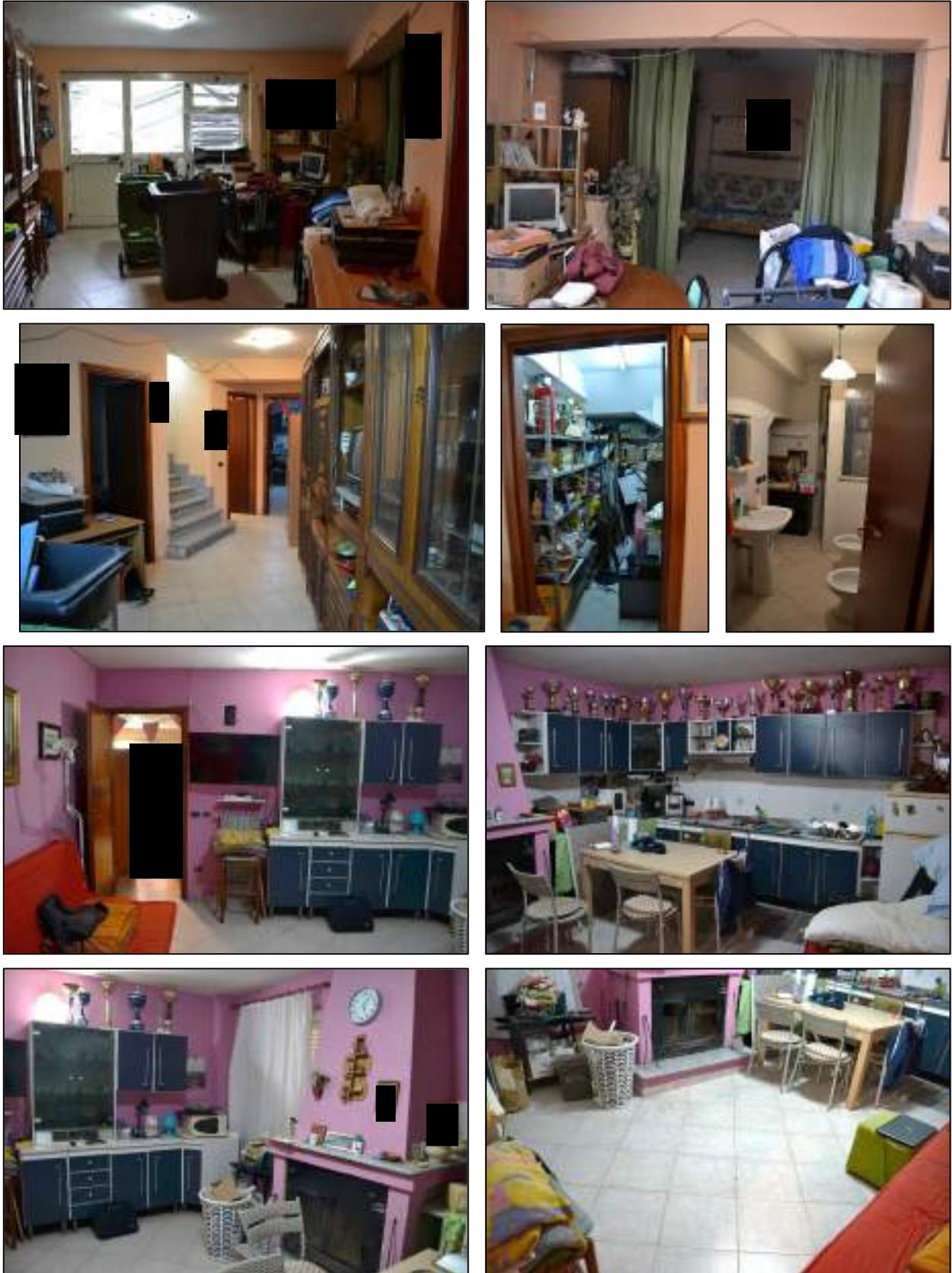


Figura 31 - Piano seminterrato



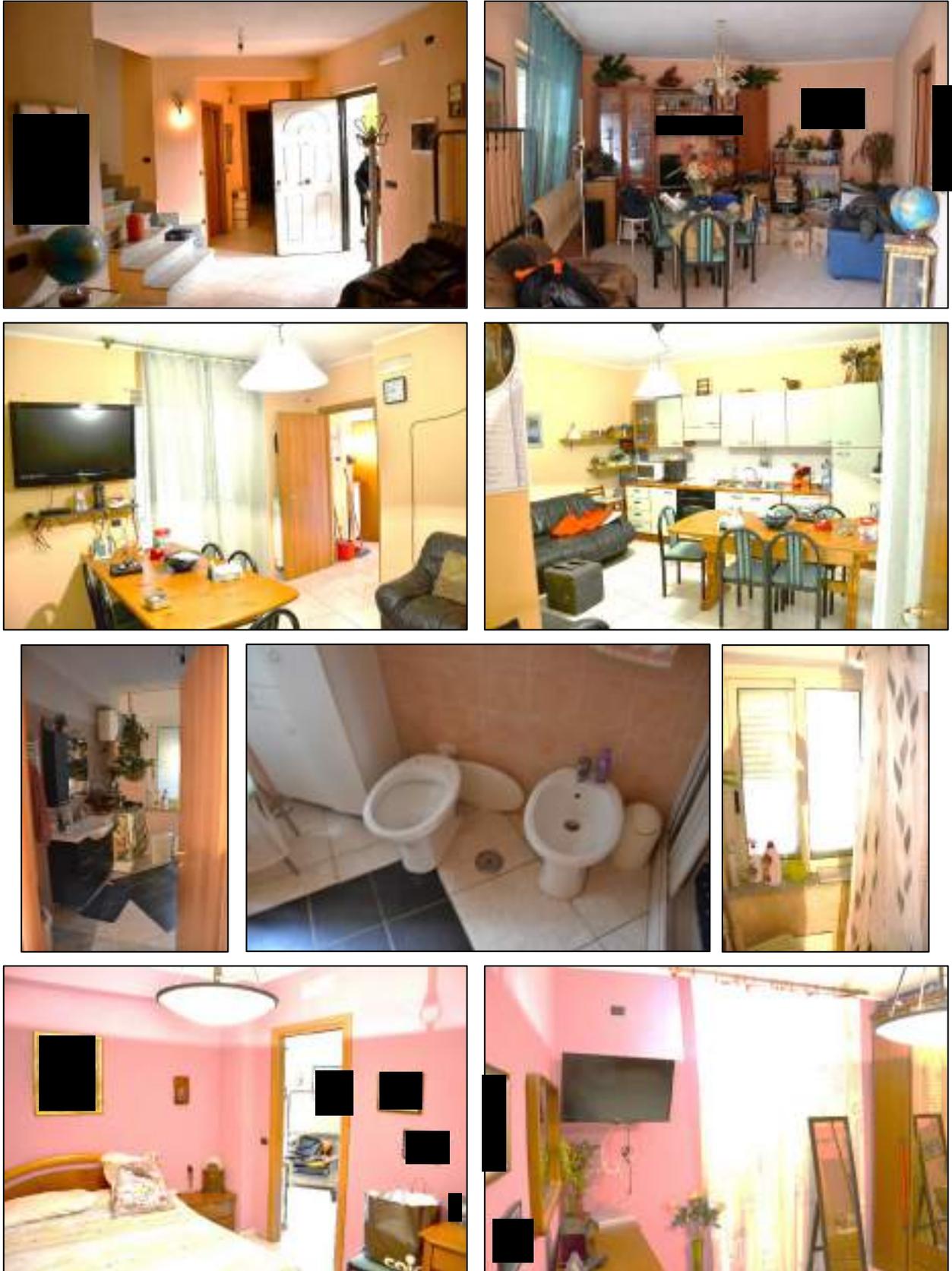


Figura 32 - Piano terra





Figura 33 - Piano primo





Figura 34 - Piano secondo



### 3.5 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

#### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

Come risultante dalla documentazione estratta presso il competente ufficio comunale, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n.295 del 05/02/1968 rilasciata dal Comune di Catanzaro a [REDACTED] giusta nota dell'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro protocollo n.6213 del 28/09/1968 (*Allegato 2*).

In relazione al suddetto titolo edilizio, e dalla relativa documentazione estratta, non risulta che il fabbricato sito in Catanzaro sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. **Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile sito in Catanzaro non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.**

#### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

Come risultante dalla documentazione estratta presso il competente ufficio comunale, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.6 del 03/05/1955 (*Allegato 2*) rilasciata dal Comune di Caraffa di Catanzaro a [REDACTED] in relazione al fabbricato particella 1029), [REDACTED] (in relazione ai fabbricati particelle 954 e 958).

In relazione al suddetto titolo edilizio, e dalla relativa documentazione estratta, non risulta che il fabbricato sito in Caraffa di Catanzaro sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile sito in Caraffa di Catanzaro non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.**



#### 4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

*“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.*

##### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta in esclusiva proprietà per ½ ciascuno degli esecutati:

➤ [REDACTED]

Sono presenti comproprietari che risultano tutti esecutati.

Agli esecutati il bene è pervenuto per sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Catanzaro il 07/05/1992, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 31/12/2002 ai numeri R.G. 24948 e R.P.18980.

##### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta in esclusiva proprietà per 1/1 dell'esecutata:

➤ [REDACTED]

Non sono presenti comproprietari.

Il bene venne costruito dall'esecutata su terreno edificabile identificato al catasto terreni foglio 6, particelle 878 e 884 pervenuto come bene personale in virtù di atto di donazione da [REDACTED] (proprietaria per la quota 1/1 di bene personale), accettata per atto Notaio Mario BILANGIONE del 06/12/1994, repertorio n.52180, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 30/12/1994 ai numeri R.G. 24670 e R.P. 20332.

Il suddetto atto è riportato nell'*Allegato 5*.



## 5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

*“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”.*

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

**Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato dagli esecutati e dalla sua famiglia.**

**Il bene oggetto di esecuzione costituisce abitazione principale dei debitori, circostanza peraltro appurata dal Custode Giudiziario (cfr. Relazione presente nel fascicolo telematico).**

**Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.**

In data 08/11/2022 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita al protocollo n.122433 del 08/11/2022) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sul nominativo degli esecutati, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.127403 del 18/11/2022, l’Agenzia ha riferito che *“non risultano registrati contratti di locazione riguardanti l’immobile sito a Catanzaro”.*

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

**Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta libero.**

**Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale dei debitori, circostanza peraltro appurata dal Custode Giudiziario (cfr. Relazione presente nel fascicolo telematico).**

**Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi, sebbene occasionalmente frequentato da [REDACTED] per esigenze di manutenzione; circostanza peraltro appurata dal Custode Giudiziario (cfr. Relazione presente nel fascicolo telematico).**

In data 08/11/2022 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita al protocollo n.122433 del 08/11/2022) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sul nominativo degli esecutati, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.127403 del 18/11/2022, l’Agenzia ha riferito che *“non risultano registrati contratti di locazione riguardanti l’immobile sito a Caraffa di Catanzaro”.*



## 6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati

*“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.*

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione dei beni, la loro comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Con riferimento alla descrizione dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro conformazione e destinazione d'uso essi devono costituire singoli lotti.

**Si opterà pertanto per la formazione dei seguenti lotti di vendita.**

- 📌 LOTTO DI VENDITA 1 – ABITAZIONE - Catanzaro - Foglio 64, particella 329, subalterno 126, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 131 mq (116 mq escluse aree scoperte), rendita € 318,14, viale Vincenzo De Filippis n.96, Scala B- Interno 1, piano 1.**
- 📌 LOTTO DI VENDITA 2 – ABITAZIONE - Caraffa di Catanzaro - Foglio 6, particella 1029, subalterno 1, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 237 mq (203 mq escluse aree scoperte), rendita € 662,36, via Giacomo Matteotti snc, piano S1-T-1-2.**



## 7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione

---

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

Come indicato al *paragrafo 4*, le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano in piena ed esclusiva proprietà degli esecutati.

**Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dagli esecutati per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura dei beni, né la predisposizione di un progetto di massima.**



## 8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente

*“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”.*

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

#### **Formalità**

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/07/2020 ai numeri 10801/8864 (a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA);
- IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il 20/01/2017 ai numeri 866/69 (EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA) gravante sul bene sito in Catanzaro;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 28/05/2014 ai numeri 6336/448 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 30/04/2014 ai numeri 5252/365 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA LEGALE iscritta il 27/09/2013 ai numeri 13217/1041 (a favore di EQUITALIA SUD SPA);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 05/04/2013 ai numeri 5230/447 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA LEGALE iscritta il 12/07/2010 ai numeri 11435/2288 (a favore di EQUITALIA ETR SPA);
- IPOTECA LEGALE iscritta il 11/12/2009 ai numeri 18857/3279 (a favore di EQUITALIA ETR SPA);
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23/01/2008 ai numeri 1155/137 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA).

#### **Sono presenti vincoli urbanistici**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.379 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 15/11/2022 (*Allegato 2*), risultano i seguenti vincoli urbanistici.

- 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 del 03.08.2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

#### **Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**



**È presente regime condominiale**

La gestione condominiale è curata dalla DUEC P.S.A.R.L..

Con verbale del 15/07/1982 repertorio n.78213 per Notaio Iadvida PALANGE è stato depositato il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali (*Allegato 6*) che disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso edilizio "Astino F2 e F3" denominato "Parco Millefiori". A tale documento si rimanda per l'individuazione delle cose comuni, dei divieti ed obblighi, delle spese relative al fabbricato nonché alle zone scoperte ed alle strade interne circostanti il complesso edilizio.

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione condominiale (cfr. PEC del 24/11/2022 riportata nell'*Allegato 6*), risulta quanto segue:

- ✓ Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione: **importo annuo approvato con preventivo 2022 pari ad € 525,08 (di cui € 168,97 versati) oltre conguaglio 2021 pari ad € 1.985,90;**
- ✓ Estratto conto all'attualità, delle somme versate e/o a debito dei sig.ri [REDACTED] negli ultimi due anni:
  - **a debito - saldo lavori di bitumazione area esterna (2017) - totale spesa € 618,82, acconti versati € 318,82, residuo € 300,00;**
  - **a debito - riparto sentenza 1433/20020 (2021) € 1.094,41;**
  - **a debito - saldo lavori straordinari (2015) - effettuato decreto ingiuntivo, saldo alla data odierna per € 17.213,60;**
- ✓ Indicazione di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **alla data del 24/11/2022 non ci sono delibere e/o riparti approvati;**
- ✓ Se l'immobile è dotato di posto auto riservato ed in caso affermativo documentazione utile ad individuarlo: **non sono presenti posti riservati all'appartamento.**



**BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029  
SUBALTERNO 1**

**Formalità**

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/07/2020 ai numeri 10801/8864 (a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 28/05/2014 ai numeri 6336/448 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 30/04/2014 ai numeri 5252/365 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 05/04/2013 ai numeri 5230/447 (a favore di BANCA CARIME SPA);
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23/01/2008 ai numeri 1155/137 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA).

**Vincoli**

Dall'atto di donazione per Notaio Mario BILANGIONE del 06/12/1994 repertorio n.52180 (*Allegato 5*), con il quale è pervenuto a [REDACTED] il terreno su cui la stessa ha edificato il fabbricato oggetto di esecuzione, risulta quanto segue: *“relativamente ai quozienti di terreno alla via Saati donati a T [REDACTED] [REDACTED] il pozzo luce del fabbricato erigendo su detti suoli, giusta progetto già approvato dalla commissione edilizia e posta a cavallo delle particelle 882 e 883, sarà di uso comune alle tre unità immobiliari in progetto”*.

**Non sono presenti vincoli urbanistici**

**Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Non è presente regime condominiale**



## 9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

*“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”.*

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.379 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 15/11/2022 (*Allegato 2*), risulta che il bene non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n.1776 (Usi Civici).

Dal regolamento di condominio (*Allegato 6*) risulta che il complesso edilizio (all'interno del quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione) *“è stato costruito a cura e spese dal predetto signor ██████████, su area di proprietà dello stesso, pervenutagli in parte dalla signora ██████████ in forza di atto di compravendita in data 20/03/1968 per Notaio Antonio Teti da Catanzaro ivi trascritto il 05/04/1968 al n.6074 vol.2308, ed in parte dalla signora ██████████ in forza di atti di compravendita in data 02/04/1968 per Notaio Antonio Teti da Catanzaro, ivi registrati l'11/04/1968 ai numeri 1130 e 1131 e trascritti l'11/04/1968 ai numeri 6442/5871 e 6443/5872”.*

**È possibile affermare che alla luce della documentazione notarile esaminata, il bene in oggetto sito nel comune di Catanzaro non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà.**

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal *Comune di Caraffa di Catanzaro* in data 06/11/2022 (*Allegato 2*), risulta che il bene non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n.1776 (Usi Civici).

Dall'atto di donazione per Notaio Mario BILANGIONE del 06/12/1994 repertorio n.52180 (*Allegato 5*), con il quale è pervenuto a ██████████ il terreno su cui la stessa ha edificato il fabbricato oggetto di esecuzione, risulta quanto segue: *“i donanti garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni donati, nonché la libertà degli stessi da pesi, privilegi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”.*

**È possibile affermare che alla luce della documentazione notarile esaminata, il bene in oggetto sito nel comune di Caraffa di Catanzaro non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà.**



## 10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica

---

*“La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”.*

### 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

---

#### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.379 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 15/11/2022 (*Allegato 2*), risulta che l’area interessata dal bene oggetto di esecuzione, nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.), ha la seguente destinazione: *“Zona Territoriale Omogenea B2 - Zona residenziale di completamento - organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”.*

Per i relativi parametri urbanistici, si rimanda allo stralcio delle NTA in allegato al certificato.

#### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal *Comune di Caraffa di Catanzaro* in data 06/11/2022 (*Allegato 2*), risulta che l’area interessata dal bene oggetto di esecuzione, nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (Programma di Fabbricazione), ha la seguente destinazione: *“Zona Territoriale Omogenea B - Completamento”.*

Per i relativi parametri urbanistici, si rimanda allo stralcio delle NTA in allegato al certificato.



## 10.2 Regolarità edilizia del bene sito in Catanzaro

Come risultante dalla documentazione estratta presso il competente ufficio comunale, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n.295 del 05/02/1968 rilasciata dal Comune di Catanzaro a [REDACTED] poi volturata in favore di [REDACTED], giusta nota dell'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro protocollo n.6213 del 28/09/1968.

**Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dalla documentazione estratta presso l'ufficio comunale, nonché dagli atti di compravendita di unità immobiliari poste nel medesimo fabbricato, non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che non sono rilevabili difformità, fatta salva la realizzazione di una veranda su porzione del balcone. Considerato che gli esecutati non sono stati in grado di riferire se la realizzazione della veranda è stata effettuata a mezzo titolo edilizio, lo scrivente ha proceduto a depositare istanza al competente ufficio comunale (cfr. istanza protocollo n.161150 del 14/12/2022 – *Allegato 2*) al fine di verificare, se a partire dal 1992 (anno di acquisto dell'immobile), a nome degli esecutati e agli atti del Comune, risultassero in essere, o già assentite autorizzazioni edilizie. La ricerca ha avuto esito negativo.

**Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, è ravvisabile difformità edilizia inquadrabile come realizzazione di veranda in assenza di titolo edilizio; necessità pertanto opportuna regolarizzazione.**

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali. È stato possibile appurare che è presente difformità catastale relativa alla mancata indicazione della veranda di cui sopra.

**Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare sono ravvisabili difformità catastali; necessita pertanto aggiornamento della planimetria catastale.**

Si precisa che per la difformità edilizia di cui si è detto in precedenza, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Nello specifico, stante la natura delle opere realizzate, trattasi di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/01:

*"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono*



*comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

Il Comune di Catanzaro ha previsto, ai sensi dell'art. 3 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G. e art. 4 del vigente Regolamento Edilizio, che la tipologia di struttura "veranda" costituisce modifica della sagoma del prospetto ma viene esclusa dal calcolo del volume. Allo scopo di dare certezza ed univocità nelle valutazioni istruttorie concernenti i procedimenti edilizi, con la Disposizione protocollo n.103558 del 22/07/2022 il Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro ha precisato che per "veranda" si intende:

*lo spazio tra due balconi a sbalzo (o solaio aggettante all'ultimo livello), interamente chiuso su tutti i lati da infissi e vetro con accesso diretto dal locale residenziale/altro con mantenimento della destinazione d'uso non residenziale/altro (SNR).*

Resta inteso che tale struttura, in quanto afferente alla sola modifica prospettica e non rientrante nel computo della volumetria, necessita di titolo edilizio SCIA, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Pur essendo, per la loro natura, inquadrabili come interventi di manutenzione straordinaria soggetti a SCIA, essendo opere già realizzate in assenza della segnalazione certificata, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comporteranno una sanzione pecuniaria:

*Comma 1 - La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

*Comma 4 - Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Pur trattandosi di opere in sanatoria, per la definizione della pratica (chiusura) è necessario depositare presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro la comunicazione di fine lavori, corredata, ove necessario, dalla ricevuta di avvenuta variazione catastale.

Si fa presente che trattandosi di variazione prospettica, necessita di autorizzazione condominiale.

### **Costo pratica edilizia in sanatoria**

Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge

Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento

Costo tributi comunali: € 64,20

**Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.564,20 oltre IVA e cassa come per legge.**



**Costo pratica catastale**

Aggiornamento planimetria catastale per errata rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni.

Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge

Costo tributi comunali: € 50,00

**Costo aggiornamento catastale = 1.050,00 oltre IVA e cassa come per legge.**



### 10.3 Regolarità edilizia del bene sito in Caraffa di Catanzaro

---

Come risultante dalla documentazione estratta presso il competente ufficio comunale, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.6 del 03/05/1955 rilasciata dal Comune di Caraffa di Catanzaro a [REDACTED] in relazione al fabbricato particella 1029), [REDACTED] (in relazione ai fabbricati particelle 954 e 958).

**Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dalla documentazione estratta presso l'ufficio comunale, non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che non sono rilevabili difformità.

**Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, non sono ravvisabili difformità edilizie.**

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali. È stato possibile appurare che non sono presenti difformità catastali.

**Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare non sono ravvisabili difformità catastali.**



## 11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

---

*“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”.*

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.2*, dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi così come rilevato è ravvisabile difformità edilizia inquadrabile come realizzazione di veranda in assenza di titolo edilizio, che necessita di opportuna regolarizzazione a mezzo titolo edilizio in sanatoria;

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.3*, dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi così come rilevato non sono rinvenibili opere abusive.



## 12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

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

### **BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO – FOGLIO 64 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 126**

- ❖ **Impianto elettrico:** rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore alloggiato in apposito vano posto nel vano scala in prossimità del portone di ingresso al piano terra.



Figura 35 - Contatore fornitura energia elettrica

- ❖ **Impianto telefonico:** esiste impianto telefonico, con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** esistente con linee sotto traccia. Tastiera esterna in corrispondenza del portone di ingresso del condominio; ricevitore in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare.



Figura 36 - Impianto citofonico

- ❖ **Impianto di sicurezza:** Assente
- ❖ **Impianto TV:** esiste impianto TV, con linee sotto traccia, dotato di antenna.
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS):** l'impianto idrico è incassato con tubazione della quale non è possibile individuare il materiale costituente, che dal contatore alloggiato in apposito vano (ubicato nel balcone) distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. L'impianto è rispondente alle vigenti normative di legge.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta totalmente sottotraccia, costituito da caldaia RADIANT (ubicata in apposito vano sul balcone) e da radiatori. Per il suddetto impianto non è presente il libretto di impianto.





Figura 37 – Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria

Non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.



**BENE SITO NEL COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO – FOGLIO 6 PARTICELLA 1029 SUBALTERNO 1**

- ❖ **Impianto elettrico:** rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore alloggiato in apposito vano all'esterno.



Figura 38 - Contatore fornitura energia elettrica

- ❖ **Impianto telefonico:** esiste impianto telefonico, con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** esistente la sola predisposizione con linee sotto traccia.



Figura 39 - Predisposizione impianto citofonico

- ❖ **Impianto di sicurezza:** Assente
- ❖ **Impianto TV:** esiste impianto TV, con linee sotto traccia, dotato di antenna.
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS):** l'impianto idrico è incassato con tubazione della quale non è possibile individuare il materiale costituente, che dal contatore distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. L'impianto è rispondente alle vigenti normative di legge.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta totalmente sottotraccia, costituito da termocamino (ubicato al piano seminterrato) e da radiatori. Per il suddetto impianto non è presente il libretto di impianto.





**Figura 40 – Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria**

Si precisa che al piano primo dell'unità immobiliare sono presenti le sole predisposizioni dei suddetti impianti.

Non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.



Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorparabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

**Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412**

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorparabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

Nel caso in oggetto, per entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta individuabile la seguente destinazione:

 **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 (1) soggetta ad APE.**

Non essendo stato prodotto dai debitori eseguiti l'A.P.E. relativo alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, è necessaria la loro redazione.

Con riferimento a quanto indicato al paragrafo 1, circa l'assenza dei libretti di impianti, gli A.P.E. verranno redatti e depositati successivamente.



## SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

58

Firmato Da: ISABELLO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54375f1192269ef4ec64b6b52a64133c



### 13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

*“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)”.*

*“Il valore degli immobili pignorati”.*

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*<sup>2</sup> rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ Le metodologie indirette, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

<sup>2</sup> Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio). Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*



- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura degli immobili, ovvero unità immobiliari a destinazione residenziale, verrà utilizzato il criterio di stima come dettagliato nel paragrafo che segue.



### 13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei fabbricati costituenti i beni oggetto della massa da dividere, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto "**comparativo diretto ponderato per punti di merito**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei "*punti di merito*" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### **Determinazione della superficie commerciale**

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superfici lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.



Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

### **Stima del valore di mercato medio unitario**

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

### **Dettaglio del coefficiente correttivo**

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.



Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;



- ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

**caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)**

- ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
- ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
- ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
- ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
- ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
- ✓ *Presenza di mutui bancari;*
- ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
<b>TOTALE</b>			<b>1,00</b>		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

**Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile**

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.



Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

**Stima del valore dell'immobile.**

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- $V_{mi}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- $P_m$  è il prezzo del bene di riferimento
- $K_i$  è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento



### 13.2 Stima del valore di mercato del bene sito in Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 5 fasce (B, C, D, E, R), a loro volta suddivise in zone. Il bene oggetto di stima rientra nella zona C3, fascia *Semicentrale/ VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS*, come ravvisabile dalla **Figura 42** (cerchiatura in rosso).

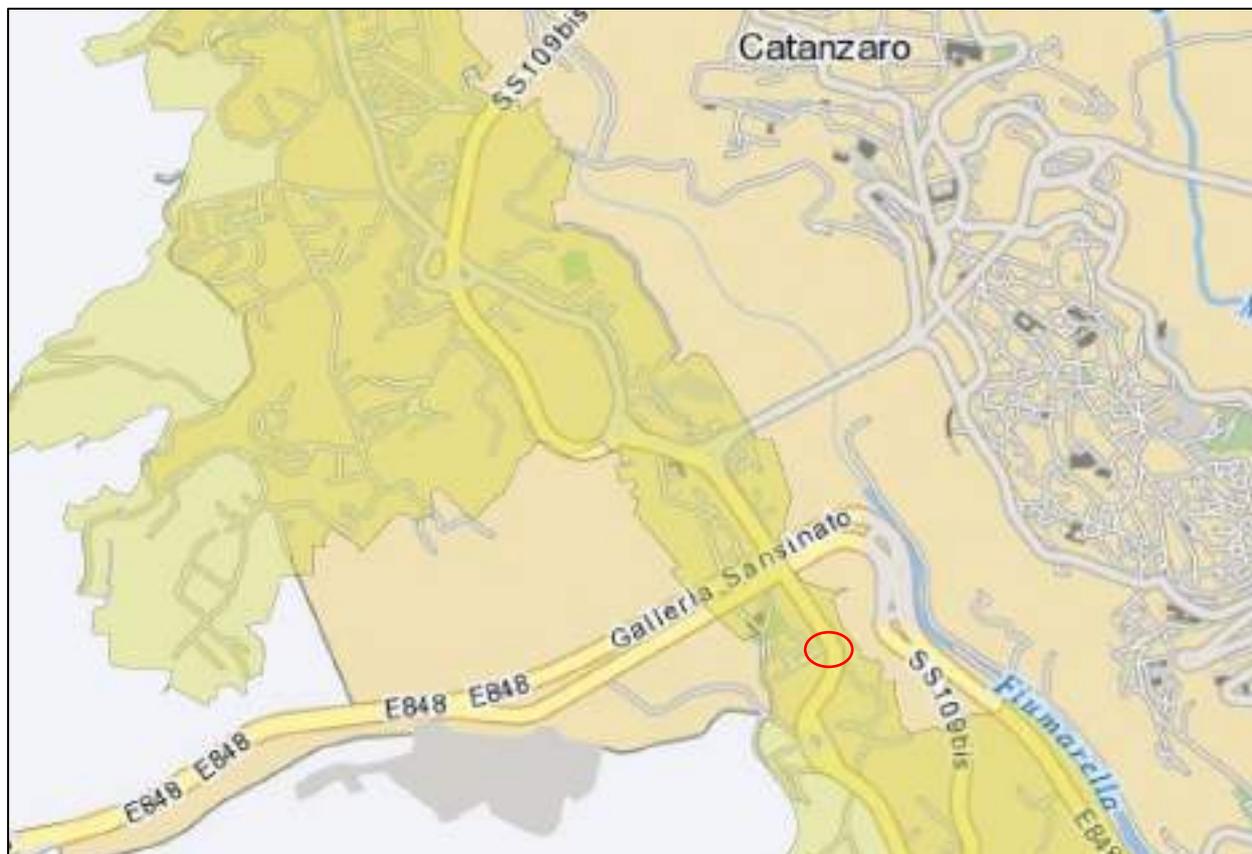


Figura 41 - Individuazione zona OMI in cui ricade il bene in oggetto sito nel comune di Catanzaro

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

#### **Fonte n.1 – Banca dati OMI**

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) - (*Allegato 9*). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, *zona C3 - fascia Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS*, la tipologia prevalente è “*abitazioni di tipo economico*”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall’anno 2006 all’anno 2022 (secondo semestre, tranne il 2022 per il quale è ancora disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria “*abitazioni civili*” e “*abitazioni di tipo economico*”. Dall’analisi delle tabelle di seguito riportate, nonché dei relativi diagrammi, è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per entrambe le tipologie, hanno subito oscillazioni.



Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*. Da tale fonte per le destinazioni “*abitazioni civili*” e “*abitazioni di tipo economico*”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2022:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico €/mq 970,00 - €/mq 1.100,00
- valori di mercato abitazioni civili €/mq 1.150,00 - €/mq 1.200,00

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO				ABITAZIONI CIVILI			
Anno rilevazione	RESIDENZIALE [€/mq]			Anno rilevazione	RESIDENZIALE [€/mq]		
	min	max	med		min	max	med
2006	870,00	1.170,00	1.020,00	2006	960,00	1.290,00	1.125,00
2007	1.020,00	1.470,00	1.245,00	2007	1.120,00	1.620,00	1.370,00
2008	1.050,00	1.370,00	1.210,00	2008	1.150,00	1.500,00	1.325,00
2009	960,00	1.200,00	1.080,00	2009	1.050,00	1.300,00	1.175,00
2010	1.050,00	1.250,00	1.150,00	2010	1.150,00	1.400,00	1.275,00
2011	1.050,00	1.150,00	1.100,00	2011	1.150,00	1.350,00	1.250,00
2012	970,00	1.050,00	1.010,00	2012	1.050,00	1.250,00	1.150,00
2013	930,00	1.000,00	965,00	2013	1.000,00	1.200,00	1.100,00
2014	880,00	1.100,00	990,00	2014	980,00	1.200,00	1.090,00
2015	920,00	1.100,00	1.010,00	2015	980,00	1.200,00	1.090,00
2016	920,00	1.200,00	1.060,00	2016	960,00	1.250,00	1.105,00
2017	880,00	1.300,00	1.090,00	2017	940,00	1.250,00	1.095,00
2018	880,00	1.150,00	1.015,00	2018	1.100,00	1.250,00	1.175,00
2019	910,00	1.100,00	1.005,00	2019	1.150,00	1.200,00	1.175,00
2020	960,00	1.100,00	1.030,00	2020	1.150,00	1.200,00	1.175,00
2021	960,00	1.100,00	1.030,00	2021	1.150,00	1.200,00	1.175,00
2022	970,00	1.100,00	1.035,00	2022	1.150,00	1.200,00	1.175,00

Tabella 3 - Quotazioni Zona OMI C/3 – Comune di Catanzaro

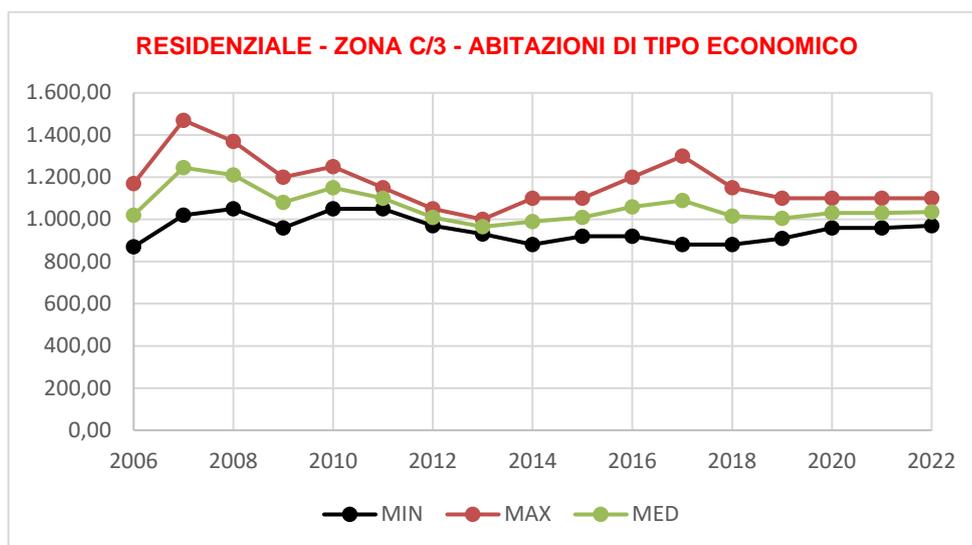


Figura 42 - Diagramma valori di mercato Zona OMI C/3 – Comune di Catanzaro – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



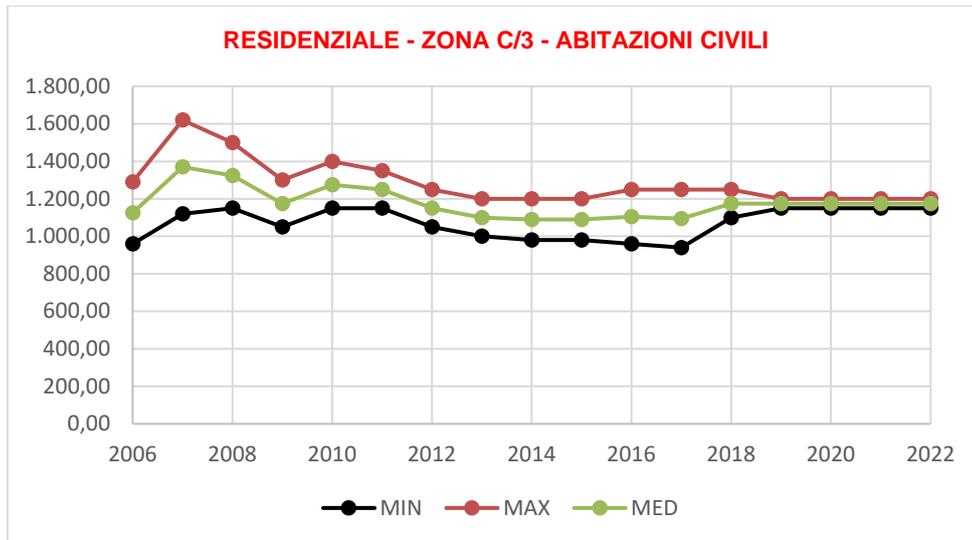


Figura 43 - Diagramma valori di mercato Zona OMI C/3– Comune di Catanzaro – ABITAZIONI CIVILI

**Fonte n.2 – Borsino Immobiliare**

Banca Dati del Borsino Immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Allegato 9). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "statistic" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili. In tale zona le quotazioni immobiliari relative a dicembre 2022, per la tipologia "abitazioni in stabili" sono riportate di seguito.

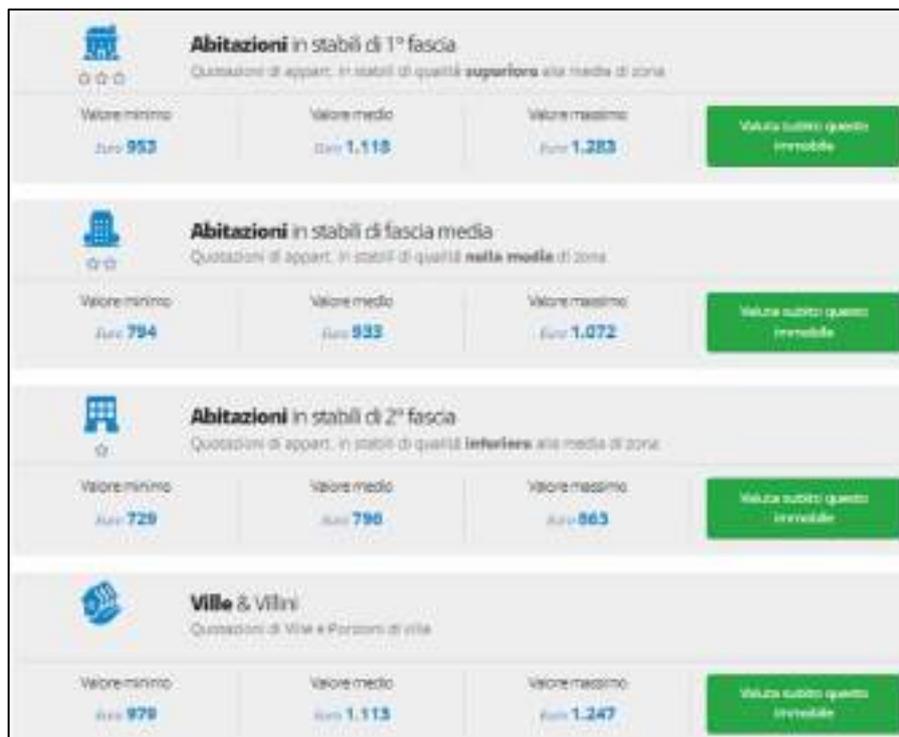


Figura 44 - Risultato interrogazione borsino immobiliare dicembre 2022 – Comune di Catanzaro

Da tale fonte per la destinazione "abitazioni in stabili di fascia media", sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi):



- valori di mercato €/mq 794,00 - €/mq 1.072,00

che risultano allineati ai valori OMI per abitazioni di tipo economico (categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto).

### Fonte n.3 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Catanzaro – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), prendendo in considerazione un raggio di 1,0 km da viale De Filippis n.96, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'Allegato 9. Il numero di vendite reperite solo nel raggio di 1 km dall'immobile in oggetto, è sintomatico della variabilità e dell'appetibilità del mercato.

Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 4**; esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare per la zona C/3 e per le destinazioni "abitazioni civili" e "abitazioni di tipo economico".

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	IMMOBILIARE.COM	Viale Vincenzo De Filippis	59.000,00	55,00	1.072,73
2	immobiliare.it	BUONFIGLIO IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	45.000,00	56,00	803,57
3	immobiliare.it	GALLO & PIASANI	Via Francesco Massara	130.000,00	120,00	1.083,33
4	immobiliare.it	TECNOCASA	Viale Vincenzo De Filippis	85.000,00	95,00	894,74
5	immobiliare.it	KASA DOC	Viale Vincenzo De Filippis	155.000,00	131,00	1.183,21
6	immobiliare.it	STUDIO MEDDIS	Viale Vincenzo De Filippis	88.000,00	136,00	647,06
7	immobiliare.it	GALLO & PIASANI	Viale Vincenzo De Filippis	105.000,00	130,00	807,69
8	immobiliare.it	STANCATI IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	88.000,00	140,00	628,57
9	immobiliare.it	ROSI IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	120.000,00	170,00	705,88
10	immobiliare.it	PASSAFARO IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	125.000,00	105,00	1.190,48
11	immobiliare.it	ROCK AGENT	Viale Vincenzo De Filippis	89.000,00	134,00	664,18
12	immobiliare.it	GIGLIOTTA IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	105.000,00	145,00	724,14
13	immobiliare.it	STUDIO MEDDIS	Viale Vincenzo De Filippis	80.000,00	148,00	540,54
14	immobiliare.it	GIGLIOTTA IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	85.000,00	150,00	566,67
15	immobiliare.it	BUONFIGLIO IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	75.000,00	117,00	641,03
16	immobiliare.it	KASA DOC	Viale Vincenzo De Filippis	95.000,00	115,00	826,09
17	immobiliare.it	HOMEPAI	Viale Vincenzo De Filippis	85.000,00	100,00	850,00
18	immobiliare.it	KASA DOC	Viale Vincenzo De Filippis	80.000,00	114,00	701,75
19	immobiliare.it	COMPAGNIA DELLE CASE	Viale Vincenzo De Filippis	81.000,00	114,00	710,53
20	immobiliare.it	Utente privato	Viale Vincenzo De Filippis	90.000,00	100,00	900,00
21	immobiliare.it	GALLO & PIASANI	Viale Vincenzo De Filippis	80.000,00	100,00	800,00
22	immobiliare.it	GALLO & PIASANI	Viale Vincenzo De Filippis	70.000,00	100,00	700,00
23	immobiliare.it	TECNOCASA	Viale Vincenzo De Filippis	99.000,00	100,00	990,00
24	immobiliare.it	IMMOBILIARE.COM	Viale Vincenzo De Filippis	93.000,00	85,00	1.094,12
25	immobiliare.it	GALLO & PIASANI	Viale Vincenzo De Filippis	95.000,00	115,00	826,09
26	immobiliare.it	STUDIO MEDDIS	Viale Vincenzo De Filippis	93.000,00	120,00	775,00
27	immobiliare.it	SCEGLIAMO CASA	Viale Vincenzo De Filippis	80.000,00	96,00	833,33
28	immobiliare.it	PASSAFARO IMMOBILIARE	Via Gabriele Barrio	265.000,00	265,00	1.000,00
29	immobiliare.it	TECNOCASA	Viale Vincenzo De Filippis	149.000,00	208,00	716,35
30	immobiliare.it	PASSAFARO IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	85.000,00	121,00	702,48
31	immobiliare.it	BUONFIGLIO IMMOBILIARE	Viale Vincenzo De Filippis	100.000,00	132,00	757,58
32	immobiliare.it	CONSIMM	Viale Vincenzo De Filippis	99.000,00	115,00	860,87

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Catanzaro – Zona C/3



È possibile appurare come le quotazioni ricavabili dalle offerte di vendita siano perfettamente allineabili con le quotazioni rilevabili dal Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ad unità immobiliari site nel medesimo fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di stima (cfr. offerte di vendita evidenziate in verde nella **Tabella 4**).

#### **Fonte n.4 – Atti di compravendita**

Sono stati reperiti atti di compravendita recenti (anni 2018-2022) relativi ad unità immobiliari site nel medesimo fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di stima; da tali atti (*Allegato 5*) risulta quanto segue.

**1) Vendita Repertorio n.15003 del 30/01/2019 – Notaio Roberta CRISPINO**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 28

Superficie 71 mq – Prezzo € 40.000,00 → **€/mq 563,38**

**2) Vendita Repertorio n.163580 del 02/03/2018 – Notaio Paola GUALTIERI**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 22

Superficie 78 mq – Prezzo € 50.000,00 → **€/mq 641,02**

**3) Vendita Repertorio n.167919 del 27/04/2022 – Notaio Paola GUALTIERI**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 61

Superficie 115 mq – Prezzo € 68.000,00 → **€/mq 591,30**

**4) Vendita Repertorio n.163429 del 03/05/2022 – Notaio Rocco GUGLIELMO**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 106

Superficie 134 mq – Prezzo € 50.000,00 → **€/mq 373,13**

**5) Vendita Repertorio n.46692 del 12/05/2022 – Notaio Carmen INFANTINO**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 18

Superficie 81 mq – Prezzo € 37.000,00 → **€/mq 456,79**

**6) Vendita Repertorio n.349 del 23/12/2020 – Notaio Federico PLACIDA**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 20

Superficie 81 mq – Prezzo € 54.000,00 → **€/mq 666,66**

**7) Vendita Repertorio n.349 del 09/02/2022 – Notaio Federico PLACIDA**

Vendita unità immobiliare foglio 64, particella 329, subalterno 100

Superficie 118 mq – Prezzo € 50.000,00 → **€/mq 423,73**

I valori reperiti dagli atti di compravendita risultano inferiori a quelli desumibili dalle precedenti fonti (peraltro perfettamente allineate tra di loro); tale circostanza, certamente correlata alle dimensioni e conformazioni delle unità immobiliari compravendute che risultano differenti da quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima (che presenta una superficie interna di oltre 100 mq ed un terrazzo di oltre 100 mq), tuttavia non può essere trascurata; pertanto si ritiene corretto fare riferimento al valore minimo dell'intervallo in precedenza individuato dalle quotazioni OMI.

**Stante la conformazione dell'immobile, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI - €/mq 970,00.**



A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione dell'immobile. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree intermedie (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è altresì dotato di ascensore, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,08 su 0,12.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,06 su 0,06.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,03 su 0,03.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,05.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene elevata l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori massimi:
  - Vetustà - 0,05 su 0,05
  - Obsolescenza - 0,05 su 0,05
  - Commerciabilità - 0,15 su 0,15

Per maggiori dettagli si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 8)*.



**Stima immobile Catanzaro – FG. 64 – PART. 329 – SUB. 126**

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente. Si precisa che il terrazzo, rispetto ai balconi, per la dimensione e veduta di cui è dotato, è stato ponderato al 50%.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	106,19	1,00	106,19
Pertinenze accessorie direttamente comunicanti con i vani principali (veranda e lavanderia)	21,22	0,50	10,61
Balconi fino a 25 mq	7,80	0,30	2,34
Balconi quota eccedente 25 mq	7,00	0,10	0,70
Terrazzo	103,78	0,50	51,89
<b>TOTALE</b>			<b>171,73</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>172,00</b>

**Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata - immobile sito nel comune di Catanzaro**

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,12
	Servizi	0,12	0,08
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,10
	Finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,10	0,10
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,05
	Obsolescenza	0,05	0,05
	Commerciabilità	0,15	0,15
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,94</b>

**Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo - immobile sito nel comune di Catanzaro**

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 970,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	<b>€ 970,00</b>
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	<b>0,94</b>
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	<b>€ 911,80</b>
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	<b>172,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 156.829,60</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 156.830,00</b>

**Tabella 7 - Determinazione valore di mercato - immobile sito nel comune di Catanzaro**

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 329 – subalterno 126 viene stimato complessivamente in € 156.830,00.**



### 13.3 Stima del valore di mercato del bene sito in Caraffa di Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Caraffa di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, D, R), a loro volta suddivise in zone. Il bene oggetto di stima rientra nella zona B2, fascia *Centrale/ CENTRO URBANO*, come ravvisabile dalla **Figura 46** (cerchiatura in rosso).

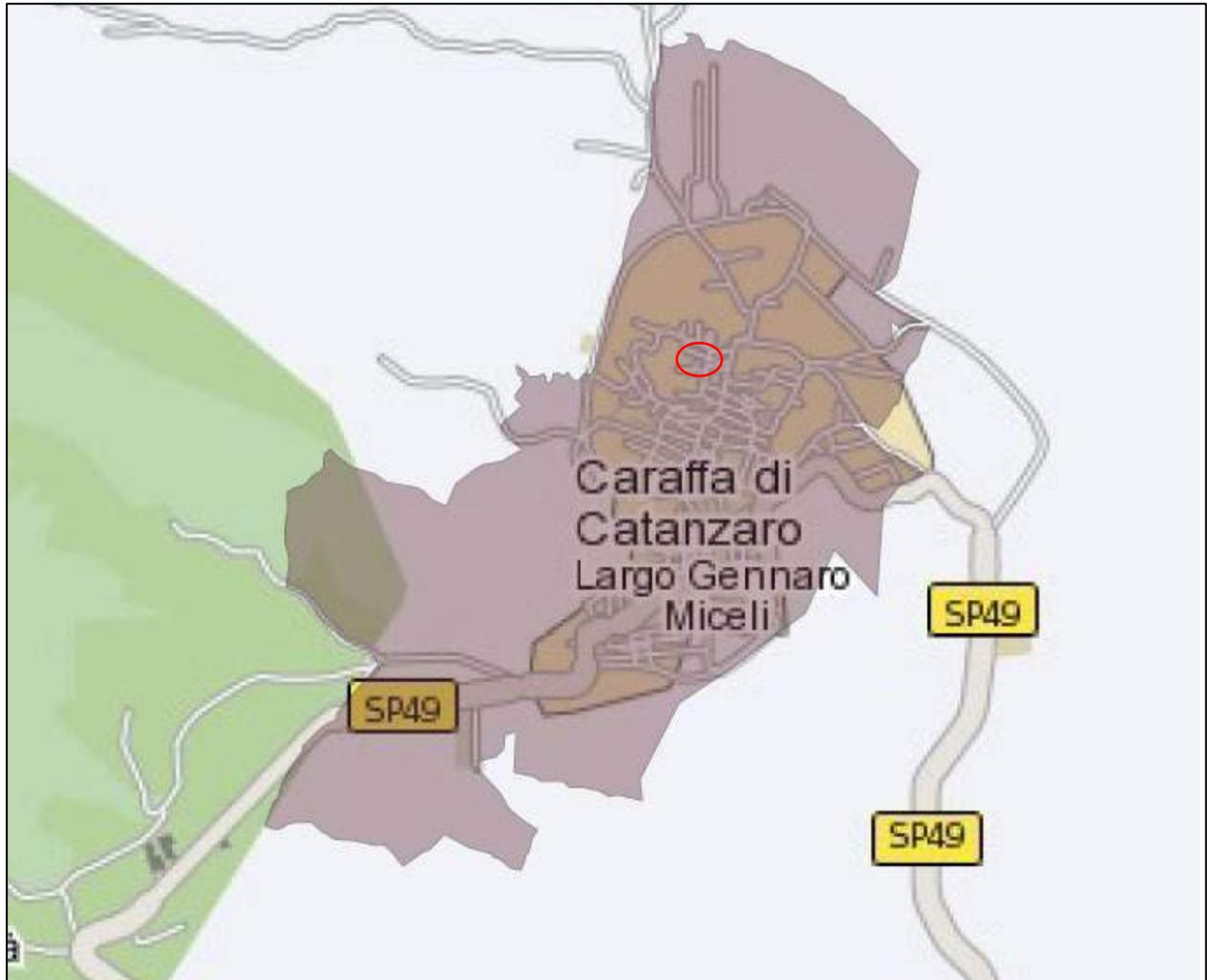


Figura 45 - Individuazione zona OMI in cui ricade il bene in oggetto sito nel comune di Caraffa di Catanzaro

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

#### Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) - (*Allegato 9*). Nel caso in oggetto, *zona B2 - fascia Centrale/ CENTRO URBANO*, la tipologia prevalente è “*abitazioni di tipo economico*”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2006 all'anno 2022 (secondo semestre, tranne il 2022 per il quale è ancora disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria “*abitazioni civili*” e “*abitazioni di tipo economico*”.



Dall'analisi delle tabelle di seguito riportate, nonché dei relativi diagrammi, è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per entrambe le tipologie, risultano negli ultimi 10 anni invariate.

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato non attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*.

Da tale fonte per le destinazioni “*abitazioni civili*” e “*abitazioni di tipo economico*”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2022:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico €/mq 450,00 - €/mq 600,00
- valori di mercato abitazioni civili €/mq 500,00 - €/mq 700,00

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO				ABITAZIONI CIVILI			
Anno rilevazione	RESIDENZIALE [€/mq]			Anno rilevazione	RESIDENZIALE [€/mq]		
	min	max	med		min	max	med
2006	550,00	650,00	600,00	2006	500,00	600,00	550,00
2007	450,00	550,00	500,00	2007	500,00	600,00	550,00
2008	450,00	550,00	500,00	2008	500,00	600,00	550,00
2009	450,00	550,00	500,00	2009	500,00	600,00	550,00
2010	450,00	550,00	500,00	2010	500,00	600,00	550,00
2011	450,00	600,00	525,00	2011	500,00	700,00	600,00
2012	450,00	600,00	525,00	2012	500,00	700,00	600,00
2013	450,00	600,00	525,00	2013	500,00	700,00	600,00
2014	450,00	600,00	525,00	2014	500,00	700,00	600,00
2015	450,00	600,00	525,00	2015	500,00	700,00	600,00
2016	450,00	600,00	525,00	2016	500,00	700,00	600,00
2017	450,00	600,00	525,00	2017	500,00	700,00	600,00
2018	450,00	600,00	525,00	2018	500,00	700,00	600,00
2019	450,00	600,00	525,00	2019	500,00	700,00	600,00
2020	450,00	600,00	525,00	2020	500,00	700,00	600,00
2021	450,00	600,00	525,00	2021	500,00	700,00	600,00
2022	450,00	600,00	525,00	2022	500,00	700,00	600,00

Tabella 8 - Quotazioni Zona OMI B/2 – Comune di Caraffa di Catanzaro

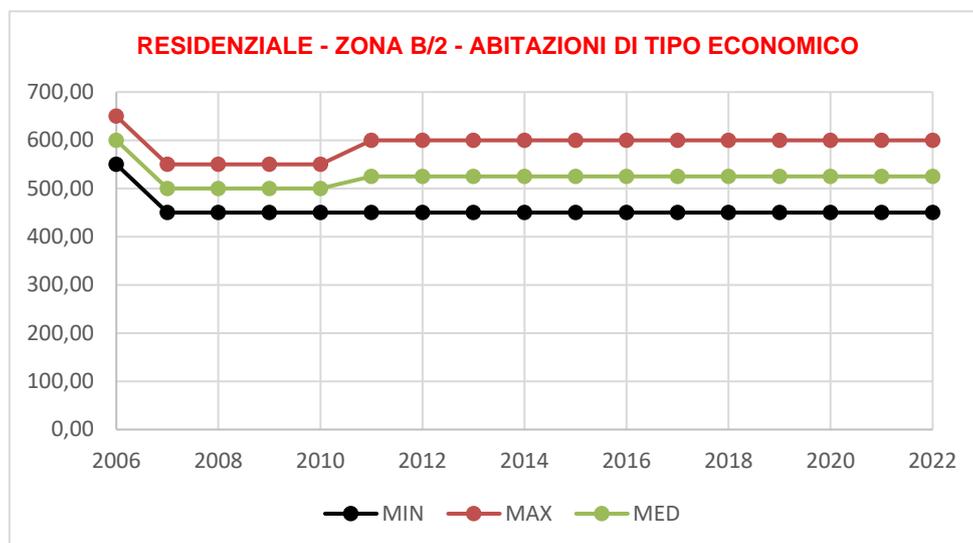


Figura 46 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B/2 – Comune di Caraffa di Catanzaro – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



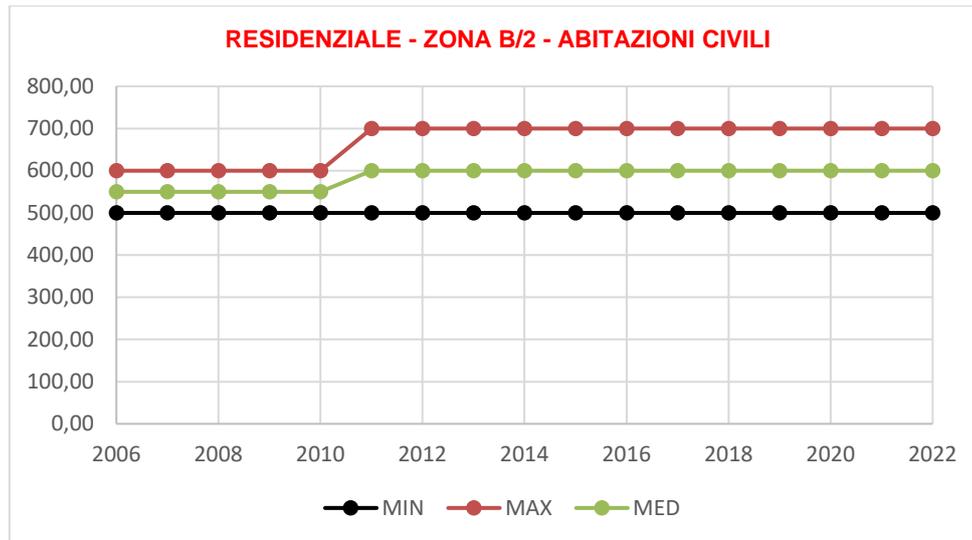


Figura 47 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B/2 – Comune di Caraffa di Catanzaro – ABITAZIONI CIVILI

**Fonte n.2 – Borsino Immobiliare**

Banca Dati del Borsino Immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Allegato 9). In tale zona le quotazioni immobiliari relative a dicembre 2022, per la tipologia “abitazioni in stabili” sono riportate di seguito.

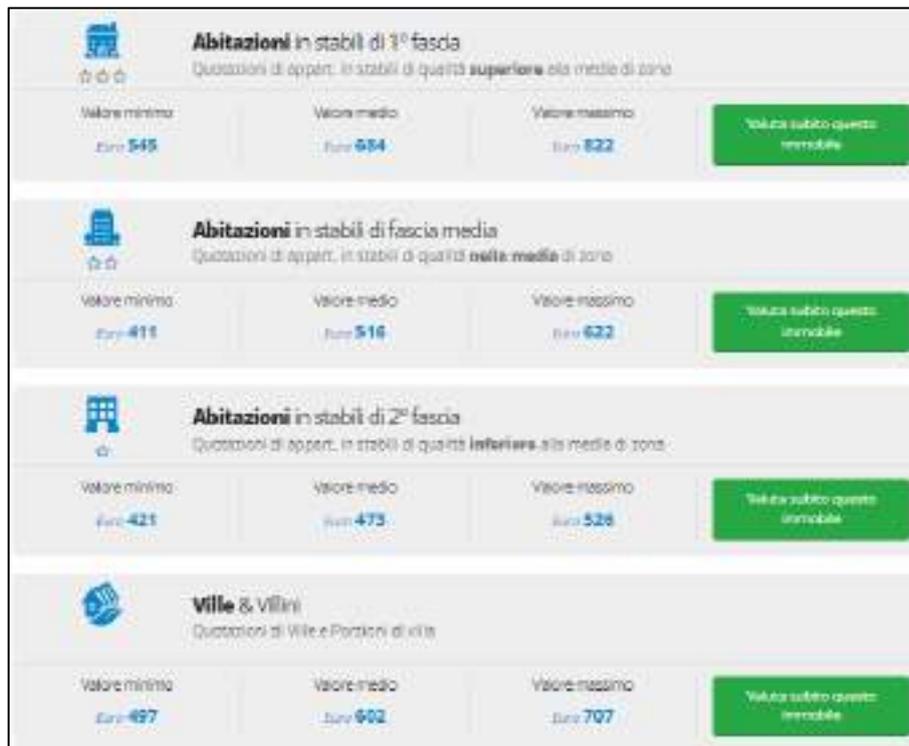


Figura 48 - Risultato interrogazione borsino immobiliare dicembre 2022 – Comune di Caraffa di Catanzaro

Da tale fonte per la destinazione “abitazioni in stabili di 1° fascia”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi):

- valori di mercato €/mq 545,00 - €/mq 822,00

che risultano leggermente superiori ai valori OMI per abitazioni di tipo civile (categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto).



### Fonte n.3 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Caraffa di Catanzaro – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), prendendo in considerazione l'intero comune e quello limitrofo di Settingiano. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Il ridotto numero di vendite reperite, è sintomatico, come già detto, di un mercato non attivo.

Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 9**; esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni del Borsino Immobiliare per la zona B/2 e per le destinazioni "abitazioni in 1° fascia".

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	RETI IMMOBILIARI	Via Dante Alighieri	32.000,00	60,00	533,33
2	immobiliare.it	RETI IMMOBILIARI	Via Dante Alighieri	55.000,00	70,00	785,71
3	immobiliare.it	Utente Privato	Via Cersito	87.000,00	160,00	543,75
4	immobiliare.it	SCEGLIAMO CASA	Via Aldo Moro - Settingiano	165.000,00	290,00	568,97
5	immobiliare.it	Utente Privato	Via Italia	85.000,00	130,00	653,85
6	immobiliare.it	LUXURI CASA GROUP	Via 1 maggio	70.000,00	120,00	583,33
7	immobiliare.it	SCEGLIAMO CASA	Via Aldo Moro - Settingiano	200.000,00	230,00	869,57
8	immobiliare.it	SCEGLIAMO CASA	Settingiano Scalo	180.000,00	225,00	800,00

**Tabella 9 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Caraffa di Catanzaro**

### Fonte n.4 – Atti di compravendita

Non sono stati reperiti atti di compravendita recenti.

**Stante la conformazione dell'immobile, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore medio delle quotazioni del Borsino Immobiliare - €/mq 684,00.**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione dell'immobile. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

Con riferimento a quanto evidenziato circa la conformazione dell'immobile, esso presenta un livello di piano allo stato di rustico, pertanto pur trattandosi di un unico immobile, tale livello verrà valutato con dei coefficienti correttivi (cfr. caratteristiche tecnologiche) differenti rispetto agli altri livelli di piano che risultano perfettamente usufruibili.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree centrali (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

#### Coefficienti relativi al livello di piano allo stato rustico

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è altresì dotato di accessi indipendenti, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.



- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale di rustico, si ritiene congruo applicare il valore 0,01 su 0,06.
- **Impianti:** con riferimento alla presenza delle sole predisposizioni delle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene non elevata l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
  - Vetustà - 0,04 su 0,07
  - Obsolescenza - 0,04 su 0,07
  - Commerciabilità - 0,11 su 0,21

#### Coefficienti relativi ai livelli di piano ultimati

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è altresì dotato di accessi indipendenti, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,06.
- **Impianti:** con riferimento alla presenza delle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,10 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene non elevata l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:



- Vetustà - 0,04 su 0,07
- Obsolescenza - 0,04 su 0,07
- Commercibilità - 0,11 su 0,21

Per maggiori dettegli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*).

- ❖ TAVOLA 7 - SUPERFICIE PONDERATA PS - PT
- ❖ TAVOLA 8 - SUPERFICIE PONDERATA P1 - P2



**Stima immobile Caraffa di Catanzaro – FG. 6 – PART. 1029 – SUB. 1**

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nelle tabelle seguenti. Si precisa che il terrazzo, rispetto ai balconi, per la dimensione e veduta di cui è dotato, è stato ponderato al 50%.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	83,31	1,00	83,31
Pertinenze accessorie direttamente comunicanti con i vani principali (seminterrato)	80,15	0,50	40,08
Balconi fino a 25 mq	45,32	0,30	13,60
Balconi quota eccedente 25 mq	10,05	0,10	1,01
Terrazzo	88,18	0,50	44,09
Area pertinenziale esterna	297,33	0,10	29,73
<b>TOTALE</b>			<b>211,81</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>212,00</b>

**Tabella 10 - Determinazione superficie commerciale ponderata - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato finito**

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	81,42	1,00	81,42
<b>TOTALE</b>			<b>81,42</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>81,00</b>

**Tabella 11 - Determinazione superficie commerciale ponderata - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato rustico**

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,04
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,12
	Finiture	0,06	0,04
	Impianti	0,12	0,10
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,04
	Obsolescenza	0,07	0,04
	Commerciabilità	0,21	0,11
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,80</b>

**Tabella 12 - Determinazione coefficiente correttivo - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato finito**



Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,04
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,12
	Finiture	0,06	0,01
	Impianti	0,12	0,06
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,04
	Obsolescenza	0,07	0,04
	Commerciabilità	0,21	0,11
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,73</b>

Tabella 13 - Determinazione coefficiente correttivo - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato rustico

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 684,00) ed ai relativi coefficienti di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 684,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 547,20
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	212,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 116.006,40</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 116.000,00</b>

Tabella 14 - Determinazione valore di mercato - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato finito

Valore di mercato medio unitario	€ 684,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,73
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 499,32
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	81,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 40.444,92</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 40.445,00</b>

Tabella 15 - Determinazione valore di mercato - immobile sito nel comune di Caraffa di Catanzaro – Stato rustico

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 6 del comune di Caraffa di Catanzaro – particella 1029 – subalterno 1 viene stimato complessivamente in €156.445,00.



## 14. Conclusioni

---

A conclusione dell'incarico affidatogli, è possibile predisporre il seguente lotto di vendita.

### LOTTO DI VENDITA 1

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 329 – subalterno 126 viene stimato complessivamente in € 156.830,00.**

**Sono necessarie spese di rettifiche catastali ed edilizie per un importo complessivo pari ad 4.614,20 oltre IVA e cassa come per legge.**

### LOTTO DI VENDITA 2

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 6 del comune di Caraffa di Catanzaro – particella 1029 – subalterno 1 viene stimato complessivamente in € 156.445,00.**

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 26 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



## SEZIONE 3 – ALLEGATI

82

Firmato Da: ISABELLO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54375f1192269ef4ec64b6b52a64133c



**Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**

**Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro e di Caraffa di Catanzaro**

**Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**

**Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**

**Allegato 5 - Estratti notarili**

**Allegato 6 - Estratti gestione condominiale - DUEC P.S.A.R.L.**

**Allegato 7 - Dossier fotografico**

**Allegato 8 - Elaborati grafici**

**Allegato 9 - Quotazioni immobiliari**

