

All'III. imo Giudice Delegato Dott. Ssa Francesca Rinaldi

RELAZIONE CTU

Tribunale Ordinario di Catanzaro

Sezione Prima Civile – Esecuzioni immobiliari

Proc. n. 99/2018 r.g. riunito con la procedura n. rg.e 22/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca RINALDI

CTU: Ing. Gilda Rita LIFRIERI

CUSTODE: Dott. Massimiliano SCALZO

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Gilda Rita Lifrieri, nata il 02.03.1986 a Chiaravalle C.le (CZ) (CF LFRGDR86C42C616P), con studio in Soverato (CZ), in Via Carlo Amirante n. 21 (P.IVA 03549030793) PEC gildarita.lifrieri@ingpec.eu, iscritta all'ordine degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2852 dal 13/01/2014, nominata CTU da Tribunale di Catanzaro con incarico conferito del Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi in data 12/11/2024, redige la seguente relazione. In data 18/11/2024 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito.

2. QUESITI PER IL CTU

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;*
- il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 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 all'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.**;



1. RISPOSTA QUESITO N. 1

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;

1.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'**Agenzia del Territorio**, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- visure planimetriche catastali attuali;
- elaborato planimetrico;
- atto di provenienza.

Sono stati inoltre acquisiti e analizzati i seguenti documenti acquisiti tramite accesso agli atti al **Comune di Catanzaro**:

- Copia del titolo abilitativo edilizio Concessione Edilizia in sanatoria del 19/05/2004 n. 917/95 pratica n. 971;
1. Copia del titolo abilitativo edilizio **DIA N. 97369 del 05.11.2008**;

1.2. METODOLOGIA DI VERIFICA

La verifica si è svolta attraverso:

- Sopralluogo in loco: effettuato in data 30/12/2024 durante il quale sono state rilevate le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali delle opere contestate;
- Confronto documentale: confronto tra lo stato di fatto rilevato e i titoli abilitativi edilizi disponibili e assentiti;
- Analisi normativa: verifica della conformità delle opere alle norme urbanistiche/edilizie e regolamentari vigenti.



1.3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Catanzaro ed è riportato al foglio 64 p.la 333 **sub. 1101** categoria A/3 consistenza 3 4,5 vani (con riferimento alle planimetrie) e ricade in o "Zona Territoriale Omogenea B2 – Zona residenziale di completamento – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti". L'area in esame è ubicata nel territorio di Catanzaro alla via Umberto Zanotti Bianco – angolo viale Vincenzo De Filippis / SS 109 a circa 10 km dalla SS 106, a circa 4 km dal centro storico di Catanzaro e a circa 32 km dalla A2 Autostrada del Mediterraneo.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha forma irregolare e comprende un fabbricato esistente e una corte adibita a parcheggi. L'accesso pedonale e carrabile all'immobile è assicurato dall'ingresso principale posto allo stesso livello rispetto al lotto sul lato nord - est. La volumetria del fabbricato si presenta regolare. Le aperture sono costituite da serramenti in pvc con vetrocamera. La struttura è in c.a. con solai latero - cementizi gettati in opera. L'edificio non presenta incompiutezze strutturali. Siamo al cospetto di una zona collinare prospiciente il mare Ionio del Golfo di Squillace e il centro storico di Catanzaro. I numerosi edifici circostanti risultano costituiti da massimo otto piani fuori terra oltre il tetto di copertura e sono raggiunti da strade comunali e statali. Il fabbricato è inserito perfettamente nel contesto abitativo circostante.

Il condominio si sviluppa su otto piani fuori terra e una corte esterna che circonda il lato nord - est del fabbricato ed è caratterizzato da una copertura piana mentre la copertura del vano scale è a unica falda inclinata. L'immobile oggetto di perizia è ubicato all'ultimo piano dello stesso fabbricato. La porta di ingresso si trova nel vano scale comune del condominio e alla data del sopralluogo tutti i locali erano completamente ammobiliati.

Lo sviluppo urbano dell'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici unifamiliari con destinazione d'uso residenziale / commerciale e comunque diffusamente costruito e abitato. Il traffico nella zona è intenso tutti i giorni in tutto l'arco della giornata. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area è servita dai mezzi di trasporto terrestri. Nelle immediate vicinanze si trovano tutte le attività commerciali indispensabili.

Stato di conservazione e manutenzione:

Vista l'epoca costruttiva del fabbricato e da quanto si evince dai documenti estrapolati dal comune, per quanto attiene alla tipologia costruttiva, esso è realizzato con struttura a telaio in c. a. con solai del tipo latero – cementizi, tramezzatura in mattoni forati e malta cementizia così come la tompagnatura (tamponatura parete esterna).



L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è utilizzato come abitazione. Dal sopralluogo effettuato risulta che l'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno, a/k, corridoio, due stanze da letto, un bagno. L'appartamento gode di affaccio esterno su tutti i lati grazie al terrazzo che circonda l'immobile. Le rifiniture sono quelle comuni per abitazione: pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica in bagno, pareti con intonaco in gesso, porte interne in legno, infissi con telaio in alluminio e vetro singolo.

Relativamente allo stato di conservazione dell'immobile si può asserire che l'immobile avrebbe bisogno dei seguenti interventi:

- un risanamento conservativo dei prospetti;
- rifacimento del terrazzo.

Finiture dell'edificio:

Le finiture del fabbricato sono del tipo civile ordinario: i prospetti sono intonacati e tinteggiati. L'edificio è adibito ad uso residenziale ed è servito da un corpo scala dotato di un impianto di ascensore fino al piano settimo. L'accesso al manufatto avviene dalla corte comune delimitante la pubblica via U. Z. Bianco.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito a residenza.





Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- infissi in alluminio a taglio freddo;
- sanitari fissi all'interno dei WC;
- arredamento recente e idoneo ad uso residenziale;
- terrazza accessibile da tutti i locali (salotto/ingresso, corridoio, stanze da letto).

Il risultato dei rilievi effettuati ha fatto emergere la presenza di fenomeni di umidità manifestatasi sotto forma di macchie e in alcune zone con distacco di intonaco. Il fenomeno è da attribuire sostanzialmente all'umidità proveniente dall'alto, dal basso nella zona corridoio, in seguito a fenomeni di infiltrazione diretta attribuibili alla presenza di diverse cause, descrivibili come segue:

- pendenza del terrazzo verso l'interno;
- mancanza di aggetto della copertura e quindi di adeguata protezione agli agenti atmosferici;
- infissi non idonei in quanto non isolati e con tenuta all'acqua non elevata;
- discendenti sottodimensionati o assenti in alcune facciate.

Gli elementi che hanno facilitato l'identificazione dei fenomeni di infiltrazione anche antecedenti al sopralluogo stesso e che sono stati evidenziati attraverso reportage fotografico, possono essere riassunti nel seguente modo:

- scrostamento dell'intonaco e/o sfaldamento della pittura;
- presenza di macchie umide igroscopiche;
- presenza di rigonfiamenti della pittura.

1.4. CONFINI

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

- Vano scale condominiale;
- Vano ascensore;

i quali non sono identificati catastalmente da nessun subalterno.





2. RISPOSTA QUESITO N. 2

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

2.1. ATTI DI PROVENIENZA:

La piena proprietà dell'immobile alla Sig.ri [REDACTED] è pervenuta tramite atto di donazione, del notaio Crispino Roberta dell'8 febbraio 2010, repertorio numero 3997, raccolta n. 2625, registrato a Catanzaro l' 8/02/2010 al n. 816 serie IT, trascritto il 9 febbraio 2010 ai numeri 1935 R. G. e 1411 R. P., lo ha donato a [REDACTED], nato a Catanzaro il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Catanzaro il [REDACTED], per la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, riservandosene l'usufrutto generale vitalizio.

- Il Sig. [REDACTED] nato a CATANZARO (CZ) il [REDACTED] risulta usufruttuario del bene per la quota 1/1.
- Il Sig. [REDACTED] nato a CATANZARO (CZ) il [REDACTED] risulta nudo proprietario del bene per la quota 1/2.
- Il Sig. ra [REDACTED] nata a CATANZARO (CZ) il [REDACTED] risulta nudo proprietario del bene per la quota 1/2.



3. RISPOSTA QUESITO N. 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito ad abitazione ed occupato dall'usufruttuario.

Con PEC AGEDP-CZ_23456_2025_1663 del 05/03/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro, Ufficio Territoriale di Catanzaro, Team gestione e controllo atti, comunicava alla scrivente che “... in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione registrati aventi ad oggetto immobili e locatori come specificati nella predetta istanza”.



4. RISPOSTA QUESITO N. 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);

Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita è la stima sintetico-comparativa. Il valore di mercato è quello che compete al bene in esame con riferimento al mercato in cui si opera. Il valore è dipendente anche da altri fattori c.d. "in condizioni normali" ovvero ci si riferisce al fatto che l'immobile deve essere subito disponibile e libero da persone e cose; non vi siano particolari condizioni di vendita e non sia gravato da urgenze indifferibili. La stima comprende poi notizie in riferimento all'ubicazione, alla modalità costruttiva di un immobile, ai dati catastali, allo studio del mercato della zona.

La stima prosegue poi con la comparazione con le quotazioni immobiliari che l'Agenzia delle Entrate pubblica con riferimento alla zona geografica dell'immobile in esame, sempre in funzione delle sue "condizioni normali".

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	115,00	100%	115,00
Terrazze scoperte	142,00	25%	35,50
Superficie commerciale totale, m ²			150,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Attico	1,15
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono a porta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
Coefficiente globale	1,04

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 980,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1 100,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 1 040,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 000,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 19 447,98
 Valore OMI: € 374 325,00
 Valore medio di mercato: € 162 780,80 = € 1 040,00 x 1,04 x m² 150,50
 Valore stimato: € 156 520,00 = € 1 000,00 x 1,04 x m² 150,50
 Valore stimato arrotondato: € 157 000,00

VALORE STIMATO € 157 000,00
(euro centocinquantasettemila/00)

Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Consistenza	Rendita	Diritto in oggetto	Quota	Valore catastale	Valore OMI
Fabbricati	64	333	1101	A/3	3	4,5 vani	244,03 €	Usufrutto	1/1	17 987,46 €	124 775,00 €
Fabbricati	64	333	1101	A/3	3	4,5 vani	244,03 €	Nuda proprietà	1/2	730,26 €	124 775,00 €
Fabbricati	64	333	1101	A/3	3	4,5 vani	244,03 €	Nuda proprietà	1/2	730,26 €	124 775,00 €
totale											374 325,00 €

VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.000,00

- Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 157.000,00
- Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 117 750,00.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

L'esecutato, titolare del diritto di usufrutto vitalizio, ha compiuto 59 anni.

Valore della piena proprietà	€ 157.000,00	
	Età dell'usufruttuario	59 anni
	Tasso di interesse legale	2,50%
	Coefficiente moltiplicatore	24
	Valore dell'usufrutto	€ 94.200,00
	Valore della nuda proprietà	€ 62.800,00

Coefficienti usufrutto [aggiornati al 2025](#) con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024. Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: **2,50%** (tasso di interesse legale vigente: 2,00%).



5. RISPOSTA QUESITO N. 5

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

Non è possibile la formazione di lotti separati. Il bene pignorato nella presente procedura costituisce lotto unico, in virtù delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.



6. RISPOSTA QUESITO N. 6

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

- Il Sig. ██████████ nato a CATANZARO (CZ) il ██████████ risulta usufruttuario del bene per la quota 1/1.
- Il Sig. ██████████ nato a CATANZARO (CZ) il ██████████ risulta nudo proprietario del bene per la quota 1/2.
- Il Sig. ra ██████████ nata a CATANZARO (CZ) il ██████████ risulta nudo proprietario del bene per la quota 1/2.

Non vi è La possibilità di suddivisione in natura del bene.



7. RISPOSTA QUESITO N. 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;

7.1. ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Con PEC del 12/02/2025, l'amministratore di Condominio Loredana Iiritano, comunicava alla scrivente che:

"L'importo annuo delle spese ordinarie condominiali spettanti al condomino ██████ per il 2024 è di euro 732,00.

Negli ultimi anni non ci sono state spese straordinarie deliberate.

Negli ultimi due anni e oltre il sig ██████ non ha pagato le spese condominiali. Al 31/12/2024 il suo debito è di euro 6.114,09.

In merito ad eventuali procedimenti giudiziari la sottoscritta comunica di non aver ricevuto nessun procedimento in merito al bene pignorato."

7.2. VINCOLI (COME DA CDU N° 071/2025)

Il CDU riporta le seguenti indicazioni:

- che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 64, particella n° 333 (fabbricato), nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato:
 - *"Zona Territoriale Omogenea B2 – Zona residenziale di completamento – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti";*
- che per detto bene non è stata effettuata la procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal



Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data). Tale procedura deve essere effettuata entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire;

- che detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

7.3. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Trascrizioni

- Trascrizione del 09/02/2010 – registro particolare 1411 registro generale 1935

Pubblico Ufficiale ROBERTA CRISPINO Repertorio 3997/2625 del 08/02/2010

Atto fra vivi – Donazione accettata

- Trascrizione 20/07/2018 – registro particolare 7565 registro generale 9636

Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Catanzaro Repertorio 4491 del 02/07/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.



8. RISPOSTA QUESITO N. 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;

Come riportato nel CDU n. 071/2025 rilasciato dal Comune di Catanzaro – Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE - Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale - per detto bene non è stata effettuata la procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela. Tale procedura deve essere effettuata entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà ed è pervenuto tramite atto di donazione, del notaio Crispino Roberta dell'8 febbraio **2010**, repertorio numero 3997, raccolta n. 2625, registrato a Catanzaro l' 8/02/2010 al n. 816 serie IT, trascritto il 9 febbraio 2010 ai numeri 1935 R. G. e 1411 R. P., lo ha donato a [REDACTED], nato a Catanzaro il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Catanzaro il [REDACTED], per la nuda proprietà di ½ (un mezzo) ciascuno, riservandosene l'usufrutto generale vitalizio.



9. RISPOSTA QUESITO N. 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;

9.1. SITUAZIONE EDILIZIA

Il sottoscritto ha potuto accertare presso l'“Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata” del comune di Catanzaro che l'immobile sopra descritto, risulta costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

2. **DIA N. 97369 del 05.11.2008;**
3. **Concessione Edilizia in sanatoria del 19/05/2004 n. 917/95 pratica n. 971;**

Non risulta alcun certificato di agibilità o abitabilità presso gli uffici comunali.

9.2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in “Zona Territoriale Omogenea B2 – Zona residenziale di completamento – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”, come da CDU n. 071/2025.

9.3. CONFORMITA' EDILIZIA

In base alle norme vigenti, dal sopralluogo esperito e da un esame della documentazione reperita presso gli uffici comunali, si rileva che l'intervento edilizio in oggetto risulta **conforme rispetto alle prescrizioni urbanistiche** in quanto è stato eseguito in conformità rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG) e alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

9.4. CONFORMITA' URBANISTICA

In base alle norme vigenti, dal sopralluogo esperito e da un esame della documentazione reperita presso gli uffici comunali, si rileva che l'intervento edilizio in oggetto è stato realizzato in conformità rispetto ai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'immobile in oggetto. Tuttavia risulta assente la segnalazione certificata di agibilità.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

9.5. CONFORMITA' CATASTALE



L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile con il seguente percorso tecnico – amministrativo:

- ❖ Aggiornamento catastale.



10. RISPOSTA QUESITO N. 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;

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: € 1.000,00, escluso oneri previdenziali e IVA come per legge se dovuta, consistenti nelle seguenti prestazioni:
 - Variazione catastale;
 - Segnalazione certificata di Agibilità.



11. CONCLUSIONE

Il bene pignorato nella presente procedura è ubicato nel territorio di Catanzaro zona Viale de Filippis. Si tratta di un immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del comune di Catanzaro al foglio 64 p.IIa 333 sub 1101. L'immobile confina con vano scale e ascensore condominiali.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha forma irregolare e comprende un fabbricato esistente e una corte adibita a parcheggi. Siamo al cospetto di una zona collinare prospiciente il mare Ionio del Golfo di Squillace e il centro storico di Catanzaro. I numerosi edifici circostanti risultano costituiti da massimo otto piani fuori terra e di conseguenza il fabbricato è inserito perfettamente nel contesto abitativo circostante. Lo sviluppo urbano dell'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici unifamiliari con destinazione d'uso residenziale / commerciale e comunque diffusamente costruito e abitato.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è utilizzato come abitazione risultando così composto: ingresso/soggiorno, a/k, corridoio, due stanze da letto, un bagno. L'appartamento gode di affaccio esterno su tutti i lati grazie al terrazzo che circonda l'immobile. Le rifiniture sono quelle comuni per abitazione: pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica in bagno, pareti con intonaco in gesso, porte interne in legno, infissi con telaio in alluminio e vetro singolo.

Le finiture del fabbricato sono del tipo civile ordinario: i prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Relativamente allo stato di conservazione dell'immobile si può asserire che l'immobile avrebbe bisogno dei seguenti interventi:

- un risanamento conservativo dei prospetti;
- rifacimento del terrazzo;

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Valore della piena proprietà	€ 157.000,00
Età dell'usufruttuario	59 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	24
Valore dell'usufrutto	€ 94.200,00
Valore della nuda proprietà	€ 62.800,00



Con la presente relazione, costituita da 23 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione dell'Autorità giudiziaria per ogni ulteriore chiarimento e integrazione.



ALLEGATI

0. Elenco elaborati

1. **Relazione CTU:**

- 1.1. Verbale inizio operazioni peritali
- 1.2. Valore OMI
- 1.3. Borsino immobiliare
- 1.4. Annunci immobiliari
- 1.5. CDU
- 1.6. APE
- 1.7. Titolo di proprietà: Atto di donazione
- 1.8. Documentazione fotografica

2. **Elaborati Grafici:**

- 2.1. Inquadramento territoriale su CTR, su ortofoto, catastale
- 2.2. Inquadramento su PRG
- 2.3. STATO ASSENTITO _ DIA_97369 del 05.11.2008
- 2.4. Documentazione fotografica
- 2.5. Superfici

3. Documentazione **Agenzia delle Entrate:**

- 3.1. Visura planimetrica
- 3.2. Estratto di mappa catastale
- 3.3. Ispezione ipotecaria
- 3.4. Risposta richiesta contratti di locazione

4. Documentazione **Ufficio Tecnico Comunale di Catanzaro:**

- 4.1. DIA_97369 del 05.11.2008
- 4.2. Concessione Edilizia in sanatoria del 19/05/2004 n. 917/95 pratica n. 971.

5. Spese sostenute e **Istanza di liquidazione**

Soverato, lì 06/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F. to Ing. Gilda Rita Lifrieri

