

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**MAIOR SPV S.r.l.**  
**P.I. IT04951650268**  
**Con sede legale alla via**  
**Vittorio Alfieri 1 - Conegliano (TV)**  
**per essa**  
**Prelios Credit Servicing S.P.A.**  
**con sede in Milano, Via Valtellina 15/17**  
  
contro

N. R. G. E.  
**67/2023**

Giudice **d.ssa CHIARA DI CREDICO**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geom. Francesco Catalano*  
*iscritto al collegio dei geometri della provincia di*  
*Catanzaro al N. 2732*  
*C.F. CTLFNC76M18C352F - P.Iva 02213480797*

*con studio in Satriano (CZ)*  
*Via Corso Vittorio Emanuele 276*  
*cellulare: 3473023970pec.:*  
[francesco.catalano1@geopec.it](mailto:francesco.catalano1@geopec.it)



## Indice

<b>Conferimento incarico e mandato ricevuto.....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>6</b>
<b>Svolgimento operazioni di sopralluogo.....</b>	<b>7</b>
<b>Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene .....</b>	<b>9</b>
<b>Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento .....</b>	<b>13</b>
<b>Punto 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); .....</b>	<b>13</b>
<b>Punto 5 - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati; .....</b>	<b>20</b>
<b>Punto 6 - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; .....</b>	<b>22</b>
<b>Punto 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</b>	



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; ..... 23

Punto 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; ..... 24

Punto 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; ..... 24

Punto 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; ..... 25

Punto 11 - La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00; ..... 25

Elenco Allegati..... 27



## Conferimento incarico e mandato ricevuto

Il **Giudice delle Esecuzioni, dottoressa CHIARA DI CREDICO**, ha nominato il sottoscritto, **Geom. Francesco Catalano**, *iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Catanzaro col n. 2732* esperto stimatore nella **Procedura Esecutiva n. 67/2023R.G. Espr.**, ed ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'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:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Punto 04** 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);
- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- Punto 07** 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;

**Punto 08** 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;

**Punto 09** 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;

**Punto 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;

**Punto 11** la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato



prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. **498 c.p.c.** l'udienza del **12 settembre 2024 ore 11:45**; ed ha disposto 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)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'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;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata del 12 settembre 2024 ore 11:45e 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.

In data **29 dicembre 2023**, il sottoscritto ha trasmesso via PEC alla Cancelleria formale atto di accettazione dell'incarico con firma digitale.



## Premessa

Con **Atto di Pignoramento**, notificato in data **06-07-2023**, al signor  
  
(debitore esecutato), la **MAIOR SPV SRL P. IVA 049516502689** Con sede legale alla via Vittorio Alfieri 1 – Conegliano (TV) , Con l'avv. **GRECO RAFFAELLA** , con studio in Cosenza in via **VIA PANEBIANCO TRAVERSA SAN PROCLO 14 – 87100**, ha chiesto contro il signor  
  
per  
come sopra generalizzato, fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili, di proprietà dello stesso, sito nel **Comune di CATANZARO (CZ), VIA GIMIGLIANO 23/B** e precisamente:

### **BENI IMMOBILI:**

**1- FABBRICATO SITO VIA PROVINCIALE SNC, CATANZARO (TOPONOMASTICA UFFICIALE VIA GIMIGLIANO 23/B)**

**Tipo Catasto: Urbano**

**Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico**

**Dati Catastali:**

**Foglio: 16 Particella: 486**

**Classamento:**

**Rendita: Euro 352,48**

**Zona censuaria 6,**

**Classe 2, Consistenza 6,5 vani**

**Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 140 m2**



## Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **05/02/2024 alle ore 10:00** presso l'immobile pignorato, in **CATANZARO (CZ), VIA GIMIGLIANO 23/B**, previa comunicazione alle parti (Cfr. **Al. 1** - "Comunicazioni sopralluogo").

Nell'occasione, alla presenza: del signor \_\_\_\_\_ (debitore esecutato), il sottoscritto ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico (Cfr. **Al. 2** - "Verbale di sopralluogo").

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento (Cfr. **Al. 3** - "Documentazione fotografica")

Alle ore **11:00**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, lo stesso è stato confermato è sottoscritto dagli astanti (Cfr. **Al. 2**).

## Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Per il bene oggetto di pignoramento, identificati :

- 1- **FABBRICATO SITO VIA PROVINCIALE SNC, CATANZARO (TOPONOMASTICA UFFICIALE VIA GIMIGLIANO 23/B) catastalmente identificato nel NCEU sul Foglio: 16 Particella: 486.**

La certificazione risale ad un atto di compravendita ed infatti, l'immobile è pervenuto al signor \_\_\_\_\_ con Atto del 29/01/2010 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 140710 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1382.1/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08/02/2010.



**Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene**

Proprietà per la quota di 1/1 :

- 1- **FABBRICATO SITO VIA PROVIANCIALE SNC, CATANZARO (TOPONOMASTICA UFFICIALE VIA GIMIGLIANO 23/B) catastalmente identificato nel NCEU sul Foglio: 16 Particella: 486 piano terra e primo con pertinenza di corte esclusiva antistante e retrostante l'unità immobiliare.**

Il bene è localizzato con le coordinate geografiche: N 38.924702, E 16.556588 confinante strada privata, interclusa tra due villette a schiera e precisamente con la particella foglio 16 483 e 485;

La storia catastale del terreno su cui insiste il fabbricato è la seguente:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di ville a schiera edificato dall'impresa edile P & B COSTRUZIONI snc di Parlongo e Bagnato, con permesso a costruire n. 38357/09 del 22 marzo 2007, e successiva DIA in Sanatoria prot.73258 del 26 agosto 2008, certificato di agibilità prot. 113614 del 30 dicembre 2008.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Catanzaro (CZ), in un'area di Espansione nel quartiere Gagliano, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione, ed ha accesso dalla strada privata dalla via principale Comunale - con toponomastica Via Gimigliano 23/B.

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, con corte esclusiva antistante e retrostante con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

L'unità immobiliare censita in catasto come **abitazione di tipo economico Dati Catastali: Foglio: 16 Particella: 486 con Classamento: Rendita: Euro 352,48**

**Zona censuaria 6, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 140 m2**, , in uso ed utilizzo dal signor e famiglia ha una consistenza di **6,5 vani** e si compone di **Piano terra** : ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo;



**piano primo:** camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate e dalla planimetria catastale si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, il piano terra è stato assentito come magazzino deposito ma dai rilievi emersi in fase di sopralluogo è attualmente composto ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo . Il piano primo, assentito come zona giorno composto da cucina soggiorno con ripostiglio e due camere da letto con servizio igienico, allo stato di fatto è composto camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari**

Il titolo di proprietà del bene in capo alla debitrice esecutata è il seguente:

atto di compravendita pervenuto al signor \_\_\_\_\_ con Atto del 29/01/2010 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 140710 - COMPRAVENDITA Nota presentata



con Modello Unico n. 1382.1/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08/02/2010.

**Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento**

Il bene è in possesso ed in utilizzo del debitore esecutato, signor

Dalle verifiche condotte invece presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato.

**Punto 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 nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione



della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

## **Fonti di Informazione**

### **Immobile "A"**

L'unità immobiliare censita in catasto come abitazione di tipo economico **Dati Catastali: Foglio: 16 Particella: 486 con Classamento: Rendita: Euro 352,48 Zona censuaria 6, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 140 m2**, , in uso ed utilizzo dal signor

e famiglia ha una consistenza di **6,5 vani** e si compone di

**Piano terra** : ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo;

**piano primo:** camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

### **L'unità immobiliare si presenta ben arredata.**

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate e dalla planimetria catastale, **Sull'immobile insiste un abuso edilizio non sanabile**, si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, il piano terra è



stato assentito come magazzino deposito ma dai rilievi emersi in fase di sopralluogo è attualmente composto ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo . Il piano primo, assentito come zona giorno composto da cucina soggiorno con ripostiglio e due camere da letto con servizio igienico, allo stato di fatto è composto camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio. L'ALTEZZA MEDIA DEL PIANO TERRA E' DI 2,50 ML PERTANTO NON POSSIEDE I REQUISITI URBANISTICI ED IGIENICO SANITARI PER POTERLO SANARE.

(Cfr. **Al. 4**).

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "**Agenzia Entrate - OMI**", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione comunale, si aggira intorno ai 1000 €/mq ed 1500 €/mq, quindi mediamente €/mq 1250,00.

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove costruzioni o comunque recentemente ristrutturate della zona di via Gimigliano, quindi circa €/mq 1300,00.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "**Agenzia Entrate - OMI**" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 950 ed €/mq 1400, quindi in media €/mq 1175,00 (Cfr. **Al. 5** - "Quotazioni OMI").



## Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **1300,00 €/mq**

Per l'unità immobiliare ad uso Villini sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore medio di quello riportato per i villini ottenendo

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
Abitazioni Ville e Villini	140	1300	0%	125	€ 162,500
<b>TOTALE</b>				125	<b>€ 162.500</b>

**TOTALE STIMA "A" € 162.500**

Tenendo conto dell'abuso edilizio non sanabile, ritengo di dover ridurre del 30% il valore della stima, pertanto

**STIMA FINALE "A" 162.500 – 30% = € 125.000**

**Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati**

Viste le attuali caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

## LOTTO UNICO COMPOSTO

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, con tetto di copertura con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio.

L'unità immobiliare "A" censita in catasto in via Via Gimigliano 23, Catanzaro (CZ) Tipo Catasto: Urbano Foglio: 16 Particella: 486 con Classamento: Rendita:



Euro 352,48 Zona censuaria 6, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 140 m2, , in uso ed utilizzo dal signor e famiglia ha una consistenza di 6,5 vani e si compone di :

**Piano terra** : ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo;

**piano primo**: camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio.

**Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **All. 6**).

PREZZO BASE euro **€.125.000**

**Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli**

Al termine delle analisi condotte, lo scrivente ritiene che l'immobile non è divisibile, né interamente, né tanto meno in parte.

**Punto 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**



1. Domande Giudiziali	NESSUNA
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NESSUNO
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNO
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	NESSUNO
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	NESSUNO

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**1.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**

Spese fisse di gestione	€	0,00
Spese di manutenzione straordinaria	€	0,00
<b>Totale spese fisse di gestione o di manutenzione</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**1.2 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Spese condominiali	€	0,00
Spese condominiali parti comuni non pagate	€	0,00
<b>Totale spese condominiali insolute</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**Punto 8 – La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

Il bene pignorato non è gravato da censo e livello. Per quanto riguarda gli usi



civici, l'Ufficio Tecnico Comunale di **Catanzaro (CZ)**, ha attestato che l'Ente non dispone di ricognizioni utili a certificare o meno la sussistenza o meno di tali gravami sulla particella interessata .

**Punto 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**

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita presso il **Comune di Catanzaro (CZ)**, e dalla documentazione fornita dal Sig. nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico non risulta conforme al provvedimento autorizzativo

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato con permesso a costruire del 22 marzo 2007 rilasciato dal Comune di Catanzaro n 38357/2006 e permesso a costruire in sanatoria 73258/2008 e successivo certificato di agibilità 113614 del 2008.

**Punto 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.**

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate e dalla planimetria catastale, **Sull'immobile insiste un abuso edilizio non sanabile**, si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, il piano terra è stato assentito come magazzino deposito ma dai rilievi emersi in fase di



sopralluogo è attualmente composto ampio ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina , ripostiglio e servizio igienico e da una scala che da accesso al piano primo . Il piano primo, assentito come zona giorno composto da cucina soggiorno con ripostiglio e due camere da letto con servizio igienico, allo stato di fatto è composto camera da letto padronale con cabina armadio, servizio igienico, cameretta e piccolo studio. L'ALTEZZA MEDIA DEL PIANO TERRA E' DI 2,50 ML PERTANTO NON POSSIEDE I REQUISITI URBANISTICI ED IGIENICO SANITARI PER POTERLO SANARE.

**Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: idrico - sanitario, , elettrico e di condizionamento.

Sugli stessi non sono state riscontrate criticità o problematiche evidenti e lo stato dell'arte riflette quello del momento della loro realizzazione/installazione.

L'immobile non è dotato di **Attestazione di Prestazione Energetica**. A riguardo, il debitore esecutato si è riservato di produrre il libretto di impianto dei generatori di calore e rapporti di controllo periodici.

\*\*\*\*\*

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli e si scusa Formalmente per il ritardo nel Depositare la Perizia,

Catanzaro lì **15/05/2025**

Il C.T.U.

**Geom. Francesco Catalano**



## Elenco Allegati

- ✓ **All. 1** - “Comunicazioni sopralluogo”
- ✓ **All. 2**- “Verbale di Sopralluogo”
- ✓ **All. 3**- “Documentazione fotografica”
- ✓ **All. 4** - “Planimetria catastale”
- ✓ **All. 5** - “Quotazioni OMI”
- ✓ **All. 6** - “Stralci ”

Catanzaro lì **15/05/2025**

Il C.T.U.

**Geom. Francesco Catalano**

