
TRIBUNALE DI CATANZARO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PRISMA SPV S.R.L.

contro



N.R.G.E. 10/2025

Giudice: Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA

RELAZIONE DEFINITIVA

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798

con studio in Catanzaro
San Brunone di Colonia, 13
telefono: 0961 727356
cellulare: 328 4050296 fax: 0961 727356
pec: francesco.donato1@ingpec.eu



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con ordinanza del **07.03.2025**, il **Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} Di Credico Chiara**, ha nominato il sottoscritto **Ing. Francesco Donato**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **10/2025 R.G. Espr.** affinché 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:

- 01) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 02) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 03) **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;
- 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);

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



- 05) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 06) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 pretassato di € 200,00;

Con la medesima ordinanza, il **Giudice delle Esecuzioni**,

- **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, relativa 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 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.
- **HA DISPOSTO**, che 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** come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e 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.

- **HA AUTORIZZATO**, il perito e 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, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.
- **HA CONVOCATO**, l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.
- **HA FISSATO** per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20 novembre 2025**.

In data **12 marzo 2025**, il sottoscritto ha trasmesso via pec formale atto di accettazione dell'incarico.

In data **12 maggio 2025**, il sottoscritto ha trasmesso la relazione preliminare.

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	1
Indice	5
Premessa	7
Svolgimento operazioni di sopralluogo	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.	8
Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)	14
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	17
Punto 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 ante-cedente al pignoramento	17
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).....	18
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati	24
Punto 7 – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico	

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



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..... 25

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..... 28

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 28

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..... 30

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..... 30



Premessa

Con atto di pignoramento, notificato in data 18.01.2025 al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], la PRISMA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Roma (RM) al Lungotevere Flaminio, 18, C. F. e iscrizione al registro delle imprese di Treviso Belluno al N. 05028250263, e per essa doValue S.p.A., con sede legale in Viale dell'Agricoltura n. 7 Verona (VR), C.F. e iscrizione al registro delle imprese di Verona al N. 00390840239, PIVA 02659940239, nella sua qualità di mandataria, ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, relativamente all'importo di cui all'atto di precetto:

- **Unità immobiliare sita in Catanzaro alla Via B. Telesio, identificata nel NCEU al Fg. 43 ptc. 311 sub 3 nat, A/4.**

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in data 27.03.2025 alle ore 12:00 presso il bene oggetto di pignoramento, in Catanzaro (CZ), Via B. Telesio, 12, previa comunicazione a mezzo pec alle parti e al custode giudiziario (Cfr. "All. 1 – Verbali operazioni peritali").

Nell'occasione, alla presenza dell'avv. Helga Procopio (custode giudiziario), del sig. [REDACTED] (debitore esecutato) assistito dall'avv. Marco Pitari, in sostituzione dell'avv. Giancarlo Pitari (difensore debitore esecutato) è stata eseguita un'ispezione generale del bene pignorato e successivamente si è proceduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici. Rilievi, appunti e schizzi sono stati riportati su separati fogli (Cfr. "All. 2 – Documentazione fotografica").

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare, il debitore esecutato ha dichiarato di non disporre dei certificati di conformità mentre per quanto riguarda, il libretto della caldaia, l'accatastamento dell'impianto termico presso il CIT-CAL e il rapporto biennale



di controllo dell'efficienza energetica, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del bene pignorato, sono stati depositati nel fascicolo telematico.

Alla data del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento risultava detenuto dal debitore esecutato.

Alle ore **13:25**, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, ho dichiarato concluse le operazioni peritali, sottoscrivendo lo stesso con gli astanti (Cfr. **All. 1**).

Le operazioni peritali sono riprese in data **08.04.2025**, previa comunicazione a mezzo pec alle parti e al custode giudiziario presso il bene pignorato, alla presenza dell'avv. **Helga Procopio** (custode giudiziario), del sig. **[REDACTED]** (debitore esecutato) assistito dall'avv. **Marco Pitari**, in sostituzione dell'avv. **Giancarlo Pitari** (difensore debitore esecutato) (Cfr. **All. 1**).

Nell'occasione è stata eseguita un'ispezione generale sulla cantina di pertinenza dell'unità immobiliare e successivamente si è proceduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici. Rilievi, appunti e schizzi sono stati riportati su separati fogli (Cfr. **All. 2**).

Alle ore **12:25**, il custode giudiziario ha abbandonato i luoghi di causa sottoscrivendo a margine il verbale di sopralluogo.

Alle ore **12:35**, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, ho dichiarato concluse le operazioni peritali, sottoscrivendo lo stesso con gli astanti (Cfr. **All. 1**).

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia (PR), datata 24.02.2025.**



Il **pignoramento** è stato notificato in data **18.01.2025** e lo stesso è stato consegnato/spedito in data **27.01.2025**, unitamente al titolo esecutivo ed al precetto, al creditore procedente.

Lo stesso è stato trascritto nella **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** in data **20.02.2025**, R.G. N. **2418**, R.P. N. **1916**, ed iscritto a ruolo in data **29.01.2025**.

L'istanza di vendita è stata depositata in data **03.03.2025**, la **certificazione notarile** è stata depositata in data **03.03.2025**, la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data **20.02.2025** e la relativa nota di trascrizione è stata depositata in data **17.03.2025**.

Per il bene oggetto di pignoramento, la certificazione risale a un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla disamina della certificazione notarile, si rileva che sul compendio immobiliare risulta trascritto altro **pignoramento immobiliare** in data **19.09.2025** al N. R.G. **13874** e al N. R.P. **11646** a favore di **PRISMA SPV SRL**, con sede in Roma, contro **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, che risulta estinto per rinuncia.

Per l'immobile pignorato, il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** ed ha invece depositato l'**estratto di mappa catastale**, che risulta allegato alla **certificazione notarile**. I dati catastali attuali e quelli storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha inoltre depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, di cui si è presa visione presso il **Comune di Catanzaro**, estraendo copia dell'**atto di matrimonio** con riportate le annotazioni a margine. Dall'esame di quest'ultimo, si rileva che il sig. **[REDACTED]** **Bruno**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** codice fiscale: **[REDACTED]** e la sig.^{ra} **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, codice fiscale: **[REDACTED]**, hanno contratto matrimonio in data **[REDACTED]** presso la chiesa di **[REDACTED]**.



Successivamente lo stesso è stato trascritto nei **Registri dello stato civile di Catanzaro** in data **15.06.1993** al **N.31** (Cfr. "All. 3 – Atto di matrimonio").

A margine dell'atto di matrimonio, sono riportate le seguenti annotazioni:

- **Annotazione del 27.10.2004**, derivante da atto dell'**11.05.2004** a rogito del notaio **Dott.^{ssa} Carmen Infantino** del distretto notarile di Catanzaro, nella quale è riportato che i suddetti coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime di separazione dei beni.
- **Annotazione del 02.01.2014**, derivante da provvedimento del **Tribunale Ordinario di Catanzaro del 12.12.2013 N.R.G. [REDACTED]** con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i suddetti coniugi.
- **Annotazione del 25.09.2019**, derivante, da ricorso innanzi al **Tribunale Ordinario di Catanzaro del 09.05.2019** per lo scioglimento del matrimonio **N. [REDACTED] N.R.G. [REDACTED]**
- **Annotazione del 20.12.2019**, derivante da sentenza del **Tribunale Ordinario di Catanzaro N. [REDACTED]** in data **9.10.2019 / 16.10.2019** con la quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Per il bene pignorato, dal portale "**Sister**" dell'**Agenzia delle Entrate** è stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

- visure catastali storiche (Cfr. "All. 4 – Visure catastali");
- stralcio di mappa catastale (Cfr. "All. 5 – Stralcio mappa catastale");
- elenco immobili (Cfr. "All. 6 – Elenco Immobili");
- planimetrie catastali (Cfr. "All. 7 – Planimetria catastale").

Per mancata voltura, in Catasto il bene risulta ancora in testa alla **sig.^{ra} [REDACTED]**, nata a **[REDACTED]**, il **[REDACTED]**, **cod. fisc. [REDACTED]**, per la quota di 1/1 in regime di comunione, in forza del seguente titolo:

Giudice **Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA**
Perito: **Ing. Francesco Donato**



Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Gualtieri Paola, Notaio in Catanzaro, del 17.04.2013 N. Rep. 156710, N. Racc. 47967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 18.04.2013 al N. 3929 di formalità; a favore di: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà.

Per come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, tale atto è stato successivamente annullato dal Tribunale di Catanzaro, con Atto Giudiziario del 07.03.2017 Rep. N. 481.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, non risultano invece riportate le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.06.2004, a rogito del notaio dott.ssa Carmen Infantino, Rep. N. 32020, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25.06.2004, N. 12498 Reg. Gen. N. 2220 Reg. Part. A margine della quale è riportato quanto di seguito.
- Contratto preliminare di compravendita del 17.04.2013 a rogito del notaio dott.ssa Carmen Infantino, Rep. N. 33559, Racc. N. 12247, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 18.04.2013, N. 6026 Reg. Gen. N. 3959 Reg. Part. A margine di quest'ultima è riportato quanto di seguito:

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1304 del 15.07.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.06.2011.

Cancellazione totale eseguita in data 25.07.2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

Giudice Dott.ssa. DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



Si rileva, inoltre, che nella **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale**, risulta dichiarato che l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], anziché del debitore esecutato.

L'immobile oggetto di pignoramento rientra nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Ed infatti, alla data del 30.06.1987 il bene pignorato risultava in testa a Gestione Case per lavoratori (GesCal) mentre alla data del 18.12.1989 risultava in testa a Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P) di Catanzaro. Successivamente è stato trasferito a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Gestione I.N.A.- Casa è stato istituito con la legge del 28 febbraio 1949, n. 43 dal nome "*Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori*" (nota anche come **Piano I.N.A.-Casa o Piano Fanfani**).

Successivamente, con legge 14 febbraio 1963 n. 60, dal nome "*Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A – Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori*" è stato sostituito dall'organismo "**Gestione Case per lavoratori (GesCal)**" con l'obiettivo di liquidare il patrimonio costruito e di istituire un nuovo programma di edilizia popolare.

Tale nuovo programma era finanziato con contributi a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro (rispettivamente nella misura dello 0,35 e dello 0,70 per cento delle retribuzioni mensili) e dello Stato (4,3% delle somme versate da lavoratori e imprese più un 3,2% del costo di costruzione degli alloggi).

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



GesCal è stato soppresso nel 1973 ed il contributo è stato versato fino al 1992, ma usato per fini diversi. A seguito di tale soppressione il patrimonio costruito è stato in parte ceduto agli assegnatari ed in parte trasferito agli I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari).

In virtù di quanto sopra riportato, sono stati necessari ulteriori approfondimenti, per valutare la sussistenza di vincoli, limiti e oneri sui beneficiari del bene, nonché sulle successive operazioni di cessione.

A tal riguardo, con pec del 02.05.2025 è stata richiesta all’Agenzia delle Entrate copia della scrittura privata del 18.12.1989 Rep. N. 19315, trascrizione del 17.02.1990 – R.P. N. 3299 R.G. N. 3839 (Cfr. “All. 8 – Richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate**”).**

Tale richiesta è stata protocollata in data 06.05.2025 sul Registro Ufficiale con il n. 50278, ma alla data della relazione preliminare non era stata ancora evasa.

In precedenza, dal portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate era stata estratta nota di trascrizione, per consultare stralcio del contenuto della suddetta scrittura privata, ma nella stessa non era riportato alcun dato di interesse (Cfr. “All. 9 – Nota di trascrizione**”).**

In data 10.06.2025 presso la sede dell’Agenzia delle Entrate di Catanzaro è stato ritirato l’atto rubricato come “Atto di trasferimento in proprietà immediata**” del 18.12.1989, Rep. N. 19315, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 17.02.1990 al N. R.G. 3839 e al N. R.P. 3299, registrato a Catanzaro il 03.01.1990 al N. 60 (Cfr. “**All. 10 – Atto di trasferimento in proprietà immediata**”).**

Dall’esame di quest’ultimo si riscontra che l’area che su cui insistono i fabbricati del bando 1906, cantieri 19148 e 19149 e nei quali è ricompreso l’alloggio oggetto della procedura esecutiva è stato trasferito all’Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P) di Catanzaro che ne aveva promesso la vendita alla cessata Gestione Case per lavoratori (GesCal), giusto atto per Notar Gualtieri Paola del 15.04.1988 Rep. N. 35668, registrato a Catanzaro il 18 successivo al N. 832 e trascritto lo stesso giorno al N. 8259 R.G.(Cfr. All. 10).



Sempre dall'esame dell'atto si riscontra il seguente vincolo sulle successive operazioni di cessione. All'art. 6 è testualmente riportato che:

l'Assegnatario non potrà ai sensi della legge 14.02.1963, n. 60, alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'immobile se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data di assegnazione di cui in premessa.

I contratti di alienazione stipulati in violazione al divieto di stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli di pieno diritto.

*L'assegnatario per sé e aventi causa si impegna a notificare all' all'Istituto Autonomo Case Popolari a mezzo Ufficiale Giudiziario, gli esatti e completi dati dagli atti di alienazione intervenuti dopo la scadenza del periodo suddetto e prima della cancellazione dell'ipoteca, riconoscendosi l'assegnatario medesimo fin da ora responsabile per ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla mancata o incompleta notifica, di cui trattasi (Cfr. **AII. 10**).*

Essendo trascorsi oltre dieci anni dalla data di assegnazione del bene oggetto di pignoramento, il vincolo di cui all'art.6 sulle successive operazioni di cessione dello stesso si ritiene decaduto.

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

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo, della scala "A" del Condominio "TELESIO 12", nel Rione Sant'Antonio, del Comune di Catanzaro, Via B. Telesio, 12, censito nel NCEU del predetto Comune al foglio 43, particella 311, sub 3 categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, superficie totale 144 m² (Cfr. **AII. 4).**

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



Per mancata voltura in testa alla sig.ra [REDACTED],
[REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], per la
quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Il bene confina, su un lato con la **particella 599**, su un altro lato con le
particelle, 599 e 606, su un altro lato ancora con la **particella 606**, con
vano scala condominiale e con il **subalterno 4**.

Fa parte di un fabbricato multipiano edificato su terreno censito nel [REDACTED]
del **Comune di Catanzaro** al **foglio 43 particella 311**, con qualità **Ente**
urbano della superficie di **256 m²**, con struttura in cemento armato, solai
in latero comento, chiusure in laterizio e copertura a doppia falda incli-
nata,

Si compone di ingresso, studio, soggiorno, salone, cucina e due vani
letto, oltre accessori, con annesso e pertinente locale ad uso cantina po-
sto al piano primo sottostrada. Quest'ultimo confina, su un lato con la
particella 606, su due lati con spazio condominiale e sul restante lato
con altra cantina in testa ad altra ditta (Cfr. "**AII. 11 – Planimetria stato**
attuale").

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è di **132,08 m²**, quella
delle verande di **8,77 m²**, quella della cantina di **16,72 m²**; l'altezza in-
terna dell'appartamento è di **2,80 m**, della cantina di **2,33 m** (Cfr. "**AII. 12**
– Calcolo superficie commerciale").

Le finiture interne sono vetuste e sono le seguenti: intonaci di tipo civile,
pavimenti in graniglia o ceramica, battiscopa e rivestimenti in ceramica,
porte in legno tamburato, portoncino di caposcala in legno, infissi in me-
tallo/alluminio anodizzato, con vetro singolo, cassettoni e avvolgibili in
legno, soglie in marmo. Nelle stanze da letto, nell'ingresso e nel disim-
pegno. sono presenti delle carte da parati piuttosto vetuste sulle quali si
denotano locali fenomeni di distacco dal sottostante supporto (Cfr. **AII.**
2).

Le finiture della cantina sono vetuste e sono le seguenti: intonaci di tipo
civile, porta di ingresso in legno, pavimenti in graniglia, soglie in marmo,
infisso in metallo.

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



Nella cantina, così come nell'area condominiale esterna, si rileva un evidente stato di ammaloramento degli intonaci, verosimilmente legato a fenomeni di risalita capillare e/o infiltrativi (Cfr. **AII. 2**).

Esternamente, il fabbricato si presenta in sufficiente stato manutentivo e non si riscontrano evidenti problematiche e/o criticità. Le facciate risultano rifinite con intonaci di tipo civile e con tinteggiature di colore giallo, con fasce marcapiano di colore grigio, delimitate nella parte inferiore da una zoccolatura in marmo tipo travertino. La copertura è in tegole con gronde e discendenti in rame e terminali in ghisa (Cfr. **AII. 2**).

Il fabbricato è ubicato in una zona semicentrale a vocazione residenziale, di non recente formazione, priva di rilevanti valori storici artistici o ambientali che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Tale zona è posta nelle vicinanze dei principali servizi pubblici (scuole, poste, banche, uffici pubblici, luoghi di culto, etc) nonché di diverse attività commerciali anche al dettaglio per generi di largo e generale consumo. Dispone di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di un sufficiente livello di standard urbanistici. Risulta ben collegata, con il resto della città essendo posta nelle vicinanze del **Viadotto Bisantis**, della **Tangenziale Ovest** e di **Viale de Filippis**.

Nel **P.R.G. del Comune di Catanzaro**, approvato con **D.D.R. – Dip. n. 5 Urbanistica e Ambiente – N. 14350 del 08.11.2002** e pubblicato sul **B.U.R. Calabria il 16.11.2002**, la particella sulla quale è dislocato il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, ricade in **Z.T.O. di classe B1– Zona Residenziale Saturata**. Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **"AII. 13 – Inquadramento territoriale"**).

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato 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 al debitore esecutato è il seguente: atto di compravendita del 24.06.2004 N. Rep. [REDACTED], N. Racc. [REDACTED], rogato da notaio Carmen Infantino trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro il 25.06.2004 al N. R.G. [REDACTED] e al N. R.P. [REDACTED], registrato a Catanzaro il 25.06.2004 al N. [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (Cfr. "All. 14 – Titolo di proprietà").

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

Alla data dei due sopralluoghi il bene risultava detenuto dal debitore esecutato. Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato (Cfr. "All. 15 – Verifica contratti di locazione").

Il bene pignorato, costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato. Dalle verifiche condotte presso il Comune di Catanzaro, il debitore esecutato è residente in Via B. Telesio, 12 del Comune di Catanzaro (CZ) dalla data del 18.02.2019, quindi, antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto, la cui notifica si è perfezionata in data 21.10.2024 (Cfr. "All. 16 – Certificato di residenza storica").



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 ragguglio.

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.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le



quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire, sia per le quotazioni espresse in euro.

Detti coefficienti possono essere indifferentemente applicati indifferentemente e alternativamente anche alle superfici commerciali determinate.

Fonti di Informazione

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del **Borsino Immobiliare**; quotazioni della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "**Agenzia Entrate - OMI**", Statistiche Regionali pubblicate dall'**OMI**.

Le quotazioni immobiliari **OMI** sono pubblicate con cadenza semestrale sul sito internet dell'**Agenzia delle Entrate** e sono relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Tali quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona **OMI**. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "**Agenzia Entrate - OMI**" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima. Nel portale dell'**Agenzia dell'Entrate** è infatti testualmente riportato: i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.



Dall'analisi dei valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" per la Provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro Fascia/zona: **Semicentrale/Zona Materdomini e Rione De Filippis**, Codice di zona: C8, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale, nonché per la Fascia/zona: **Semicentrale/Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio**, Codice di zona: C3, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale, - sono stati rilevati i seguenti dati.

A riguardo si precisa che tra il primo e il secondo semestre del 2024 sono variate le Fasce/Zone catastali, ovvero è stata ridotta, stralciando l'area di **Via L. della Valle**, per cui le quotazioni risultano più aderenti a quello che è l'effettivo mercato immobiliare della zona esaminata.

Anno 2024 - Semestre 1°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.100	1.200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1.100

Anno 2024 - Semestre 2°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1050

Dall'analisi dei valori OMI sopra riportati, per la tipologia abitazioni di tipo economico, nel primo semestre 2024 i valori di mercato minimo si sono attestati tra €/m² 980 ed €/m² 1.100, in media €/mq 1.040 mentre nel secondo semestre 2024 i valori di mercato massimo si sono attestati tra €/m² 710 ed €/m² 1.050 in media €/mq 880 (Cfr. "All. 17 - Quotazioni OMI").

Sempre dal portale dell'Agenzia delle Entrate si è inoltre proceduto a consultare la pubblicazione dell'OMI delle statistiche regionali, realizzate



dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, che illustrano la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali dell'anno 2023.

Nella suddetta pubblicazione, si riscontra per la Fascia/zona: **Semicentrale/Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio**, Codice di zona: C3, delle quotazioni medie di €/mq 1.166 (Cfr. "All. 18 – Quotazioni_SR_2024").

Dal portale dell'Agenzia delle Entrate, infine, si è proceduto a verificare se nella zona in esame, fossero presenti atti traslativi di beni simili a quelli oggetto di pignoramento. Il **Servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** consente infatti la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 01 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali.

La suddetta ricerca è stata operata considerando, un arco temporale compreso tra Gennaio 2024 e Febbraio 2025 (ultimo mese disponibile), rispetto ad un intorno di 500 metri, riscontrando la presenza di 11 atti traslativi e una quotazione che oscilla tra €/m² 247,31 ed €/m² 866,14 (Cfr. "All. 19 – Valori immobiliari dichiarati").

N. Atti traslativi	N. beni	Periodo	Corrispettivo dichiarato [€]	S [m ²]	Quotazione [€/m ²]
1	1	feb-24	45.000,00	118	381,36
2	1	feb-24	30.000,00	104	288,46
3	1	apr-24	45.000,00	138	326,09
4	1	apr-24	110.000,00	127	866,14
5	1	mag-24	28.000,00	60	466,67
6	1	giu-24	40.000,00	129	310,08
7	1	giu-24	55.000,00	130	423,08
8	1	nov-24	23.000,00	93	247,31
9	1	dic-24	39.000,00	89	438,20
10	1	dic-24	51.000,00	93	548,39
11	1	feb-25	45.000,00	51	882,35

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



In merito a tali quotazioni, va rilevato che nell'area in esame sussistono diversi fabbricati realizzati in edilizia convenzionata o agevolata, per cui la quotazione minima potrebbe risultare influenzata da tale aspetto, quindi riportare una quotazione al di sotto del reale valore di mercato.

Relativamente alle quotazioni del **Borsino Immobiliare** si rilevano che per la tipologia abitazioni in stabili di 2^a fascia, le quotazioni oscillano tra **€/m² 726** ed **€/m² 858** quindi mediamente **€/m² 792** (Cfr. "All. 20 – Quotazioni Borsino Immobiliare").

Per quanto attiene le pubblicazioni di agenzie immobiliari sono state riscontrate quotazioni che oscillano tra **€/m² 708,33** ed **€/m² 1.000,00**, quindi mediamente intorno ad **€/m² 832,78** e sono relative a immobili ubicati in zone del territorio comunale non limitrofe a quella dove sono ubicati quelli oggetto di stima, oltreché afferenti a tipologie edilizie non adeguatamente simili a quelli oggetto di stima (Cfr. "All. 21 – Pubblicazioni Agenzie Immobiliare").

Ubicazione	Quotazione [€]	S [m ²]	Quotazione [€/m ²]
Via B. Telesio	88.000,00	100	880,00
Via A. Anile	70.000,00	70	1.000,00
Via T. Campanella	85.000,00	120	708,33
MEDIO TOTALE			862,78

Sono state infine consultate le quotazioni del **Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE** per l'anno 2016, che sono le medie dei prezzi delle compravendite e riguardano alloggi liberi in case nuove, o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni). Per la zona semicentrale, per le abitazioni recenti, la quotazione media è risultata di **€/m² 1.400**. Tale quotazione, corretta con un adeguato coefficiente di differenziazione, per tener conto dell'età, stato e qualità del bene, determina una quotazione di circa **€/m² 770** (Cfr. "All. 22 – Quotazioni Consulente Immobiliare")

Dalle informazioni assunte in loco, invece, sono stati riscontrati per abitazioni di tipo economico che oscillano tra **€/mq 700,00** ed **€/mq 800,00**, quindi mediamente **€/mq 750,00**.



Valutazione delle Superfici lotto 1

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, censita nel NCEU del Comune Catanzaro al foglio 43, particella 311, sub 3 categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali è risultata pari a **100,96 mq** (Cfr. All. 12).

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€/m² 700,00**

Descrizione	Sup. lorda (m ²)	Val. Unitario (€/m ²)	Coefficiente. Equivalente	Sup. comm. (m ²)	Totale (€)
Abitazione	132,08	700,00	1,00	132,08	€ 92.456,00
Veranda	5,58	700,00	0,95	5,30	€ 3.710,70
Porzione Balcone	1,17	700,00	0,25	0,29	€ 204,75
Veranda	3,65	700,00	0,95	3,47	€ 2.427,25
Cantina	16,72	700,00	0,20	3,34	€ 2.340,80
TOTALE	159,20			144,49	€ 101.139,50

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio con ascensore

✕ Piano primo = 1.00

⇒ coefficienti delle pertinenze

✕ Coeff. veranda = 0.90

✕ Coeff. balcone = 0,25

✕ Coff. cantina = 0,20

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato



Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	€10.113,95
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e strutturale	€ 0,00
Costi di completamento	€ 0,00
Spese condominiali	€ -936,85
Totale adeguamenti e correzioni di stima	€11.050,80
TOTALE STIMA	€90.088,70
TOTALE STIMA IN CIFRA TONDA	€90.000,00

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

Nel caso di specie, non è possibile la formazione di lotti separati. Si tratta infatti di un appartamento con annesso locale pertinenziale al piano primo sottostada, il tutto identificato da un unico subalterno.

LOTTO 1

Appartamento posto al piano primo, della **scala "A"** del Condominio **"TELESIO 12"**, nel **Rione Sant'Antonio**, del **Comune di Catanzaro**, **Via B. Telesio, 12**, censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 43**, **particella 311**, **sub 3** categoria **A/4**, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, superficie totale **144 m²**, confinante, su un lato con la **particella 599**, su un altro lato con le **particelle 599 e 606**, su un altro lato ancora con la **particella 606**, con vano scala condominiale e con il **sub 4**.

PREZZO BASE euro **90.000,00**



Punto 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 bene oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà della sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale: ██████████. Quindi, non sussiste la possibilità di una divisione in natura dei beni, né tanto meno è necessario predisporre un progetto di massima con eventuali conguagli.

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 propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | NESSUNA |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo | NESSUNA |



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

1. Iscrizioni ipotecarie

1.1 **Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo del 21.06.2011**, a rogito del notaio dott.^{ssa} Carmen Infantino, Rep. N. [REDACTED]. Racc. N. [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 22.06.2011. N. [REDACTED] Reg. Gen. N. [REDACTED] Reg. Part., registrato a Catanzaro il 22.06.2011 al N. [REDACTED], a favore di Unicredit S.p.A., sede sociale Via Alessandro Specchi, 16 – 00186 Roma Direzione Generale Piazza Cordusio -20123 Milano contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], capitale € 115.000,00, Totale € 172.000,00, durata 25 anni.

1.2 **Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 24.06.2004**, a rogito del notaio dott.^{ssa} Carmen Infantino, Rep. N. [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25.06.2004, N. [REDACTED] Reg. Gen. N. [REDACTED] Reg. Part. A margine della quale è riportato quanto di seguito.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1304 del 15/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 25/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2.1 **Verbale di pignoramento immobili del 19.07.2024 N. Rep. 2662** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19.09.2024, R.G. N. 13874, R.P. N. 11646, a favore di PRIMA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Roma (RM) al



Lungotevere Flaminio n. 18, Codice Fiscale, e iscrizione al registro delle imprese di Treviso Belluno al n. 05028250263, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED].

2.2 Verbale di pignoramento immobili del 02.03.2023 N. Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 20.02.2025 Reg. Gen. N. [REDACTED], Reg. Part. N. [REDACTED] a favore di PRIMA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Roma (RM) al Lungotevere Flaminio n. 18, Codice Fiscale, e iscrizione al registro delle imprese di Treviso Belluno al n. 05028250263, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

2.3 Contratto preliminare di compravendita del 17.04.2013 a rogito del notaio dott.^{ssa} Romano Beatrice, Rep. N. [REDACTED], Racc. N. [REDACTED], presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 18.04.2013, N. [REDACTED] Reg. Gen. N. [REDACTED] Reg. Part.

Dalla piattaforma tecnologica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per il bene oggetto di pignoramento è stata acquisita ispezione ipotecaria aggiornata e non sono emerse ulteriori trascrizioni pregiudizievoli rispetto a quelle sopra riportate (Cfr. "All. 23 – Visura ipotecaria").

3. Spese Condominiali

3.1 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	€	936,85
Spese di manutenzione straordinaria	€	0,00
Totale spese fisse di gestione o di manutenzione	€	936,85

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



Spese condominiali	€	936,85
Spese condominiali parti comuni non pagate	€	0,00
Totale spese condominiali insolute	€	936,85

Per quanto attiene le spese condominiali, con pec del 08.04.2025 e 12.06.2025 è stata richiesta certificazione all'amministratore *p.t.* Condominio "TELESIO 12" sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (Cfr. "All. 24 – Richiesta certificazione Amministratore").

La stessa è stata prodotta dall'amministratore *p.t.* con pec del 12.06.2025 e dall'esame di quest'ultima si evince un debito del debitore esecutato di € 936,85, relativa all'anno 2024 e parzialmente all'anno 2025 (Cfr. "All. 25 – Nota Amministratore").

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

Dalle verifiche condotte il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Relativamente all'uso civico presso il **Comune di Catanzaro** è stata acquisito stralcio della "Tavola dei vincoli" dalla quale non si riscontra che il bene faccia parte della perimetrazione del vincolo in questione (Cfr. **All. 09**).

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

A seguito delle ispezioni, il bene, risulta conforme dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale. Per lo stesso non risulta che il **Comune di**



Catanzaro abbia rilasciato il **certificato di agibilità**, né tanto meno risulta sia stata attestata da tecnico incaricato mediante **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- ⇒ **Licenza Edilizia N. 6640 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 29.10.1964.**

Per le opere realizzate sull'unità immobiliare pignorata, in difformità al precitato titolo edilizio abilitativo, il sig. **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e s.m. ed i.

Tale domanda è relativa all'ampliamento della propria unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato esistente edificato con Licenza Edilizia N. 6640 del 29.10.1964 mediante la chiusura di due balconi di pertinenza.

Vista la completezza della domanda di condono edilizio sopra riportata, il Comune di Catanzaro, Settore Edilizia Privata e SUAP, Ufficio Condono Edilizio, ha rilasciato,

- ⇒ **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, del 30.06.1986 prot. N. 23232 rilasciata a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], giusta voltura presente in atti (Cfr. "All. 26 – Concessione Edilizia in Sanatoria del 30.06.1986 prot. N. 23232").**

Nella pratica di condono (**Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, del 30.06.1986 prot. N. 23232**) visionata presso il **Comune di Catanzaro**, l'unico elaborato grafico rinvenuto è quello catastale, rispetto al quale il bene risulta conforme. Nella suddetta planimetria catastale è riportata la seguente annotazione a margine: **variazione da balconi a veranda al f. 43 part.311 sub 3 (Cfr. "All. 27 – Tavola di raffronto")**.



Anche da un punto di vista catastale il bene pignorato risulta conforme alla planimetria catastale depositata in data **15.05.1986** prot. N. **2992°** (Cfr. **AII. 27**).

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

Non sono state riscontrate difformità edilizia né tanto meno catastali per cui sia necessario quantificare i costi per un eventuale 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

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli: elettrico, idrico sanitario per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria Nel bagno è inoltre presente cisterna per l'accumulo dell'acqua. Lo stato dell'arte degli impianti tecnologici riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi dal debitore ha dichiarato di non essere in possesso dei relativi certificati di conformità. Si tratta di impianti funzionanti ma vetusti.



Il generatore di calore è una caldaia murale per il riscaldamento domestico e la produzione di acqua calda sanitaria, per installazione interna ed esterna della marca "Vailant" modello **VMW IT 242/2-3**, matricola **10092160**, con potenza termica nominale di **24 kW**.

I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa a tre colonne, con diversa potenza, distribuiti nei diversi vani dell'abitazione (Cfr. **AII. 2**).

Nel fascicolo di causa, il debitore esecutato ha provveduto a depositare libretto di impianto, nonché la documentazione afferente la manutenzione del generatore di calore (rapporto di controllo efficienza energetica e misurazione fumi). La stessa è stata trasmessa a mezzo mail ordinaria dal difensore del debitore esecutata in data **17.06.2025** (Cfr. "**AII. 28 – Documentazione caldaia**").

Nel caso di specie è stato redatto **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)** e la classe energetica risultante è la "**F**" (Cfr. "**AII. 29 – Attestato di Prestazione Energetica**").

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.

Catanzaro lì **07 agosto 2025**

Il C.TU.

Ing. Francesco Donato



Elenco Allegati

- ⇒ **All. 1** – Verbali operazioni peritali
- ⇒ **All. 2** – Documentazione fotografica
- ⇒ **All. 3** – Atto di matrimonio
- ⇒ **All. 4** – Visure catastali
- ⇒ **All. 5** – Stralcio mappa catastale
- ⇒ **All. 6** – Elenco Immobili
- ⇒ **All. 7** – Planimetria catastale
- ⇒ **All. 8** – Richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate
- ⇒ **All. 9** – Nota di trascrizione
- ⇒ **All. 10** – Atto di trasferimento in proprietà immediata
- ⇒ **All. 11** – Planimetria stato attuale
- ⇒ **All. 12** – Calcolo superficie commerciale
- ⇒ **All. 13** – Inquadramento territoriale
- ⇒ **All. 14** – Titolo di proprietà
- ⇒ **All. 15** – Verifica contratti di locazione
- ⇒ **All. 16** – Certificato di residenza storica
- ⇒ **All. 17** – Quotazioni OMI
- ⇒ **All. 18** – Quotazioni_SR_2024
- ⇒ **All. 19** – Valori immobiliari dichiarati
- ⇒ **All. 20** – Quotazioni Borsino Immobiliare
- ⇒ **All. 21** – Pubblicazioni Agenzie Immobiliare
- ⇒ **All. 22** – Quotazioni Consulente Immobiliare
- ⇒ **All. 23** – Visura ipotecaria
- ⇒ **All. 24** – Richiesta certificazione Amministratore
- ⇒ **All. 25** – Nota Amministratore
- ⇒ **All. 26** – Concessione Edilizia in Sanatoria del 30.06.1986 prot. N.
- ⇒ **All. 27** – Tavola di raffronto
- ⇒ **All. 28** – Documentazione caldaia
- ⇒ **All. 29** – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro lì 07 agosto 2025

Il C.TU.

Ing. Francesco Donato

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato

